



Politecnico di Milano
Facoltà di Architettura e Società
Corso di laurea magistrale in Pianificazione Urbana e Politiche Territoriali
Anno accademico 2012/2013

PERCORSI IN CERCA DI CASA

Profili, pratiche e progetti dell'abitare giovane a Milano

Tesi di Laurea Magistrale di:
Alice Loredana Ranzini
766117

Relatore:
Professoressa Francesca Cognetti De Martiis

indice

14 Premessa

p. 17 CAPITOLO PRIMO
Orientamenti - questioni alla base della ricerca

19 1.1 I giovani tra aspettative e difficoltà - breve racconto di una generazione

- 1.1.1 Studenti all'estero
- 1.1.2 Situazioni (a)tipiche
- 1.1.3 Generazione multietnica
- 1.1.4 La famiglia paracadute
- 1.1.5 Ritardatari
- 1.1.6 La normalità problematica

30 1.2Cogliere l'opportunità - trattenere i giovani per riequilibrare partiche e bisogni in città

- 1.2.1 Flussi globali
- 1.2.2 Nuove generazioni di origine straniera
- 1.2.3 Giovani coppie e nuove famiglie

34 1.3 Il rischio di vulnerabilità abitativa - elementi problematici che agiscono sui bisogni dei giovani

- 1.3.1 Incertezza e instabilità, i caratteri della fragilità diffusa
- 1.3.2 Fragilità e accesso alla casa
- 1.3.4 I bisogni di casa dei giovani

p. 39 CAPITOLO SECONDO
Osservatorio - dati e racconti sull'abitare dei giovani a Milano

41 2.1 Fotografia dei giovani milanesi

- 2.1.1 Una popolazione molti profili
- 2.1.2 Natalità in crisi e l'apporto degli stranieri
DIALOGHI: L'approdo difficile
- 2.1.3 Il lavoro che non c'è
- 2.1.4 Quando la laurea non basta più
DIALOGHI: Secondo le mie regole

52 2.2 La casa come fattore di attrazione ed espulsione

2.2.1 Lo sforzo per l'acquisto

DIALOGHI: Una casa, una famiglia

2.2.2 La migrazione delle famiglie di nuova formazione

DIALOGHI: Racconti dall'hinterland

2.2.3 Più opportunità a Milano

DIALOGHI: Lavorare per poter vivere a Milano

2.2.4 In affitto in città

DIALOGHI: Convivenze

2.2.5 Il difficile accesso alla casa popolare

2.2.6 Vita da fuori sede

DIALOGHI: La condanna del fuori sede

2.2.7 Una casa per realizzarsi

DIALOGHI: Tempo ai progetti

p. 79 CAPITOLO TERZO
Atlante - i sostegno all'abitare rivolti ai giovani

80 3.1 L'offerta nel complesso

3.1.1 La selezione dei progetti analizzati

88 3.2 Nuove popolazioni come motore della rigenerazione di contesti marginali

3.2.1 Occasioni periferiche

Abitagiovani – Un sostegno ai progetti di lungo periodo

Foyer S.Ambrogio - Opportunità dal riuso degli spazi inutilizzati

Abita a Dateo – Di necessità virtù

Programma di recupero dei sottotetti per uso abitativo – Valorizzare una risorsa scarsa

Bando di assegnazione degli alloggi nei contesti oggetto del concorso

Abitare a Milano I

Maison du Monde 36 – Prove di integrazione culturale nel quartiere di via Padova

3.2.2 Il patrimonio abitativo pubblico come risorsa per i giovani, i giovani come risorsa per il patrimonio pubblico

- 112 3.3 Abitare condiviso e nuove comunità - Una nuova cultura dell'abitare, una diversa risposta alla domanda abitativa**
- 3.3.1 Ripensare l'abitare sociale attraverso la progettazione di comunità
 - 3.3.2 Aumentare l'offerta di edilizia a basso costo senza le risorse pubbliche
 - Cenni di Cambiamento – gli ingranaggi dell'abitare*
 - Progetto Zoia – la comunità e il quartiere*
 - 3.3.3 Abitare oltre l'alloggio
- 126 I PROGETTI SI RACCONTANO:** Abitare come spazio di relazione
- 128 3.4 Residenze in Cohousing**
- 3.4.1 Cohousing e mutuo aiuto, due prospettive differenti
 - 3.4.2 Marketing immobiliare in tempo di crisi
 - Urban Village Bovisa 01 – il primo cohousing in Italia*
 - Cosycoh – il cohousing in affitto, la risposta dei privati alle esigenze dei giovani*
 - Progetti in corso – Cohottage e Vicini per Casa*
 - 3.4.3 Cohousing come soluzione accessibile per i giovani?
- 140 I PROGETTI SI RACCONTANO:** L'abitare perfetto
- 142 3.5 Ospitalità temporanea a basso costo**
- 3.5.1 Abitare temporaneo tra flussi globali e movimenti locali
 - 3.5.2 Nuovi stili di vita in primo piano, i giovani come riferimento della città temporanea
 - Strutture ricettive: turismo low budget ed esperienze socializzanti*
 - Residenze temporanee: esigenze diverse integrate in un unico servizio*
 - I progetti con finalità sociali: l'accoglienza come dispositivo di coesione sociale*
 - Foresterie universitarie*
 - 3.5.3 I progetti per l'abitare temporaneo e i percorsi di vita dei giovani, quale relazione e possibilità
- 162 I PROGETTI SI RACCONTANO:** Abitare come esperienza non convenzionale

- 164 3.6 Accoglienza universitaria**
- 3.6.1 La città accogliente è la città attrattiva
 - 3.6.2 La città universitaria in potenza
 - Politecnico di Milano – la città intera come dispositivo di accoglienza*
 - Università Statale – rivitalizzare il centro storico*
 - Università Bicocca - il quartiere scollegato*
 - Bocconi - il campus diffuso*
 - IULM - il campus protetto*
 - Università Cattolica - il campus introverso*
 - Università Vita-Salute S. Raffaele - il campus integrato*
- 186 3.7 Intercettare il mercato privato**
- 3.7.1 Sottoutilizzo e domanda inevasa
 - 3.7.2 Gli alloggi privati come studentato diffuso
 - Agenzia Uni – dall'agenzia per l'affitto allo sportello informativo*
 - Prendi in casa uno studente – convivenze insolite e scambio intergenerazionale*
 - 3.7.3 Verso la responsabilità sociale del mercato privato
- 197 3.8 Quantità dell'offerta - alloggi e posti letto per l'accoglienza dei giovani**
- 204 3.9 I soggetti protagonisti dell'offerta**
- 3.9.1 I soggetti pubblici: strategie per aumentare e differenziare l'offerta abitativa
 - 3.9.2 I soggetti privati: i giovani imprenditori della città dei flussi
 - 3.9.3 I soggetti privati: cohousing come modello di abitare giovane
 - 3.9.4 Le fondazioni come gestori della residenze universitaria: offerta di eccellenza per un'utenza selezionata
 - 3.9.5 L'intervento del terzo settore: offerta abitativa e accompagnamento sociale
- 210 3.10 I progetti nel tempo**
- 3.10.1 Gli anni '90-2000: abitare da studenti
 - 3.10.2 2004 – 2009: housing sociale e nuovi bisogni abitativi
 - 3.10.3 2009 nuove priorità: la casa per i giovani

p. 223	CAPITOLO QUARTO Lecture - sperimentazioni progettuali e nuove forme dell'abitare
224	4.1 Significati e ruoli della casa nel percorso di vita dei giovani
227	4.2 Le richieste dei giovani rispetto alla qualità dell'abitare
230	4.3 Considerazioni sull'offerta 4.3.1. Quantità e tipologie 4.3.2. Accessibilità (costi e modalità di accesso all'offerta) 4.3.2.1. <i>Garanzie e requisiti per l'accesso</i> 4.3.2.2. <i>Adesione agli intenti di progetto</i> 4.3.3. Target intercettati 4.3.3.1. <i>I giovani stranieri e le loro famiglie</i> 4.3.4. Soggetti emergenti 4.3.5. I caratteri dell'offerta
239	4.4 Nuovi modelli di abitare 4.4.1. Spazio temporaneo 4.4.2. Spazio condiviso 4.4.3. Spazio ibrido 4.4.4. Spazio delle relazioni
244	4.5 Punti di attenzione per il progetto 4.5.1. Problematizzare la categoria di riferimento 4.5.2. Abitare leggero (a basso costo e temporaneo) 4.5.3. Servizi all'abitare e spazi di condivisione 4.5.4. Valorizzare risorse e spazi depotenziati 4.5.5. I giovani come occasione di rinnovo di progetti più ampi
250	Note
255	Bibliografia
264	Ringraziamenti

Indice delle Immagini

1. Quartiere Sant'Ambrogio, pagina 88-89, foto dell'autore
2. Logo del progetto Abitagiovani, pagina 93
3. Portineria non utilizzata nel quartiere Sant'Ambrogio, pagina 96, foto dell'autore
4. Stabile di piazzale Dateo 5 Milano, pagina 99, fonte: Comune di Milano
5. Intervento di recupero dei sottotetti a uso abitativo dello stabile sito in via Moretto da Brescia, pagina 102, fonte: Aler Milano
6. Complesso di via Appennini - Abitare a Milano Gallarate, pagina 103, fonte: Comune di Milano
7. Stabile oggetto dell'intervento Maisondumonde sito in via Padova 36 Milano, pagina 106, fonte: www.maisondumonde.it
8. Immagine promozionale del progetto Abitagiovani, pagina 111, fonte: www.abitagiovani.it
9. Foto di Laura Calderini "Il cortile" (2009). *Nell'ottobre del 2008 i condomini del comitato autogestito, insieme con il Centro Diurno di aggregazione giovanile di via Bellini, l'associazione Giambellitaly e l'oratorio del Murialdo, hanno organizzato un pranzo nel cortile del 146, come inizio di una collaborazione per far conoscere l'esperienza dell'autogestione e per promuovere l'integrazione e l'aggregazione tra gli abitanti della zona. Gli inquilini dello stabile hanno cucinato con entusiasmo alcune specialità culinarie delle loro regioni d'origine e hanno così trascorso una giornata di convivialità che vorrebbero fosse da esempio di socializzazione per cominciare ad affrontare sul serio i numerosi problemi che affliggono le periferie delle nostre città*, pagina 111-113. Si ringrazia l'autrice per la gentile concessione.
10. Il progetto Cenni di Cambiamento, pagina 117, fonte: www.cennidicambiamento.it
11. Schizzo preparatorio progetto Zoia, pagina 121, fonte: www.zoiablog.it
12. Videointervista ad un giovane creativo abitatante a Quarto Cagnino, pagina 127, fonte: www.zoiablog.com
13. Urban Village Bovisa 01 corte interna, pagina 128-129
14. Urban Village Bovisa 01 vista aerea, pagina 134
15. Video di presentazione dei partecipanti al programma Residance, pagina 136, fonte: www.cohousing.it
16. Cosycoh, citofono, pagina 139, foto dell'autore
17. Cena dei partecipanti a Cosycoh, pagina 141, fonte: www.cohousing.it
18. Residenza temporanea Pompeo Leoni 2 - un alloggio, pagina 142-143, foto dell'autore
19. Ostello Bello - il bar, pagina 149, fonte: www.ostellobello.com
20. Residenza Temporanea Pompeo Leoni 2, pagina 151, foto dell'autore
21. Ostello Olinda, pagina 154, fonte: www.olinda.it
22. Residenza Galilei Politecnico - l'atrio, pagina 159, foto dell'autore

23. Cascina cuccagna, l'ostello, pagina 161, foto dell'autore
24. Ostello Bello - fotografia dal blog, pagina 183, fonte: [www.](#)
25. Residenza Galilei - sala studio, pagina 184-185, foto dell'autore
26. Foto di Giovanni Hanninen "IL RIFORMATORIO", immagine tratta dal lavoro "città in attesa" in collaborazione con Alberto Amoretti. Si ringrazia l'autore per la gentile concessione, pagina 175
27. Residenza Campus Martinitt, pagina 176, fonte: [www.campusmartinitt.it](#)
28. Residenza Santa Sara - Statale, pagina 179, foto dell'autore
29. Residenza U12 - Bicocca, pagina 181, fonte: Cidis
30. Residenza Dubini - Bocconi, pagina 182, foto dell'autore
31. Residence IULM, pagina 183, fonte: Cidis
32. Collegio Sant'Antonio - Cattolica, pagina 184, fonte: [www.unicatt.it](#)
33. Residenza Cassinella - San Raffaele, pagina 185, fonte: [www.unisr.it](#)
34. bacheca di annunci con affitti per studenti - Politecnico, pagina 186-187, foto dell'autore
35. Logo dello sportello Agenzia Uni, pagina 190, fonte: Comune di Milano
36. Immagine divulgativa del progetto "Prendi in casa uno studente", pagina 191, fonte. MeglioMilano
37. Lavanderia comune della residenza Galilei, pagina 197, foto dell'autore
38. Immagine promozionale tratta dal sito del progetto Cenni di Cambiamento ([www.cennidicambiamento.it](#)), pagina 202

Indice delle tabelle

Tabella 1: Prospetto delle nascite e fecondità in Italia: principali caratteristiche e indicatori. Anni 2008-2011, valori assoluti e percentuali, pagina 24

Tabella 2: Nuovi nati 1992- 2008. In rosso i nati da genitori stranieri, in arancio i nati da genitori italiani, in giallo il totale dei nuovi nati per anno, pagina 28

Tabella 3: La condizione professionale dei giovani tra i 26 e i 35 anni, per status, pagina 42

Tabella 4: Età mediana degli stranieri maggiori di 14 a Milano e in Provincia 1997- 2010, pagina 46

Tabella 5: Neolaureati residenti in Lombardia avviati al lavoro per tipo di contratto. Anni 2007-2011, pagina 48

Tabella 6: Situazione occupazionale dei laureati in Lombardia residenti nella regione a un anno dalla laurea, pagina 49

Tabella 7: Le qualifiche dei laureati lombardi nel 2010, pagina 53

Tabella 8: Milano - Prezzi degli alloggi al mq per posizione e stato di manutenzione (2010), pagina 57

Tabella 9: Confronto indicatori demografici e percentuali di popolazione per classi di età nei comuni di Milano e della Prima cintura urbana, pagina 66

Tabella 10: Milano - Canoni di locazione residenziali per tipologia di appartamento e posizione (2012), pagina 71

Tabella 11: Prezzi dei posti letto in studentato universitario offerti dal consorzio Cidis, pagina 171

Tabella 12: Costi dei principali progetti illustrati, pagina 232

Indice dei grafici

Grafico 1: Numero di laureati in Italia. Serie storica anni 1926-2010. Da 7856 laureati nel 1926 a 292.665 nel 2010, pagina 19

Grafico 2: La mobilità Erasmus in Europa (nero) e in Italia (blu), dall'aa 1987/1988 all'aa 2010/2011, pagina 20

Grafico 3: Tasso di disoccupazione 15-24 anni in Italia (1977-2012). Medie annue, valori percentuali, pagina 22

Grafico 4: Nati italiani e stranieri della popolazione residente in Italia. Anni 1995-2011, valori assoluti, pagina 24

Grafico 5: Nuovi nati 1992- 2008. In verde scuro i nati da genitori stranieri, in azzurro i nati da genitori italiani, in grigio il totale dei nuovi nati per anno, pagina 24

Grafico 6: Giovani che vivono nella famiglia di origine per classi di età (%). Giallo 30-34 anni; verde 25-29, pagina 27

Grafico 7: Giovani tra i 18 e 35 anni che vivono in casa con i genitori (%). In blu gli uomini, in rosso le donne, in verde il totale, pagina 27

Grafico 8: Numero medio di figli per donna ed età media della madre al parto (2002-2012), pagina 42

Grafico 9: Distribuzione della popolazione residente a Milano di origine straniera (a) e totale (b) per sesso e classi di età. Anno 2011. La popolazione straniera è concentrata prevalentemente negli intervalli di età tra i 30 e i 39 anni. Inoltre la popolazione più giovane (bambini e giovani) è significativamente maggiore rispetto a quella anziana, pagina 43

Grafico 10: Distribuzione dei laureati per fasce di reddito e tipologia di contratto (%), pagina 47

Grafico 11: Capacità economiche di accesso all'abitazione a Milano (2004). Sull'asse delle ordinate le annualità necessarie (a sinistra) e il valore in euro dell'appartamento (a destra), pagina 53

Grafico 12: Iscritti e cancellati dal Comune di Milano per area geografica di provenienza e destinazione, pagina 54

Grafico 13: Prezzi al mq degli alloggi a Milano (a) e in Provincia (b) al 2012. Secondo i dati dell'Osmi i prezzi della casa in provincia sono circa la metà rispetto a quelli a Milano, pagina 58

Grafico 14: Iscritti e cancellati dal Comune di Milano per classi di età (1980-2004). Il grafico mostra chiaramente che il maggior numero di spostamenti dal comune di Milano ha interessato la fascia d'età dei 25-24enni, pagina 59

Grafico 15: Famiglie in affitto e in proprietà per età del capofamiglia (2001), pagina 65

Grafico 16: Domanda e offerta di abitazioni a canone sociale, convenzionato e di mercato a Milano al 2008. La domanda di alloggi a canone sociale è stimata nel 2008 a 48.692 alloggi a fronte di un'offerta di circa 5000. Quella di ers è di 28.084 alloggi a fronte di un'offerta di 13.615 alloggi. La domanda di edilizia libera di 19.755 viene stimata pianamente soddisfatta dai 27000 alloggi prodotti, pagina 70

Indice delle tavole

Tavola 1: L'offerta nel complesso, pagina 82-83

Tavola 2: Nuove popolazioni, pagina 90-91

Tavola 3: Abitare condiviso e nuove comunità, pagina 114-115

Tavola 4: Residenze in Cohousing, pagina 130-131

Tavola 5: Ospitalità temporanea a basso costo, pagina 144-145

Tavola 6: Accoglienza universitaria, pagina 186-187

Tavola 7: Accoglienza Universitaria (interventi in progetto) 188-189

Tavola 11: I soggetti protagonisti dell'offerta 210-211

Abstract

La ricerca ha l'obiettivo di indagare la domanda abitativa espressa dalla popolazione giovane e le risposte attivate a Milano. Il primo capitolo introduce i temi alla base della ricerca, intrecciando la teoria della vulnerabilità sociale con le problematiche dell'accesso all'abitazione per le nuove generazioni. Precarietà lavorativa, accesso all'istruzione, opportunità di mobilità, costituzione di una famiglia, accesso alla casa, sono alcuni dei fattori che determinano la capacità dei soggetti di costruire un proprio percorso di vita. All'interno di questo quadro, la questione abitativa è un elemento che segna in modo problematico la vita dei giovani e la transizione all'età adulta.

Nel secondo capitolo sulla traccia delle considerazioni precedenti si ricompone il quadro milanese attraverso il commento di alcuni dati rilevanti e una serie di interviste a giovani tra i 20 e i 35 anni. Il terzo capitolo analizza alcuni progetti che si rivolgono ai profili dei giovani. I casi individuati sono raccolti in sei famiglie che rileggono questo specifico segmento dell'offerta al fine di evidenziare temi e visioni forti rispetto alla problematica dell'accesso alla casa per i giovani.

Nel quarto capitolo, infine, emerge come i progetti risultano aver recepito e in parte anticipato esigenze e tendenze aprendo un campo di sperimentazione nuovo per le politiche abitative. I progetti abitativi rivolti ai giovani possono così essere i cardini di un progetto di rigenerazione urbana e riequilibrio demografico, oltre che primi segnali di una politica di accoglienza dei flussi globali, fattori determinante per una città realmente competitiva e attrattiva, anche su scala globale.

The aim of the research is to examine the housing request expressed by the young population and the answers set in Milan. The first chapter introduces the theoretical bases, entwining the theory of the social vulnerability and the housing demand of the new generations. Job insecurity, accessing to education, social mobility, starting a family are only some of the factors determining the capacity of the subjects of building their own walk of life. In this framework the housing problem is an element that strongly influences the life of young people and their transition to adulthood. The second chapter illustrates the situation of Milan, recomposed through the examination of some relevant data and a series of interviews with young people between 20 and 35 years old. The third chapter analyses some housing projects directing to young profiles, gathering them in six families in order to highlight common themes and visions about the housing problem for the young people. In the fourth chapter, in the end, it emerges how the projects have implemented and, partially, anticipated needs and trends, starting a new field of experimentation for the housing policies. The housing projects for young people can be the key points of a more extensive project of urban regeneration and demographic rebalancing, decisive factors for a really competitive and attractive city also on a global scale.

Premessa

percorsi di vita, percorsi di progetto

La tesi ha l'obiettivo di indagare la domanda abitativa espressa dalla popolazione giovane e le risposte attivate a Milano, città con una percentuale di anziani tra le più alte d'Europa, oggetto di un fenomeno di spopolamento significativo, in termini di residenti giovani. La popolazione giovane, in particolare, si vede oggi fortemente indebolita nelle proprie capacità organizzative e di progettazione del proprio futuro, a seguito della riorganizzazione delle strutture di protezione sociale e dei canali di accesso alle risorse.

Il termine "percorso" ha all'interno della ricerca due significati importanti. Il primo fa riferimento ai percorsi di vita delle nuove generazioni, frammentati in una molteplicità di esperienze diverse di adattamento e riprogrammazione delle progettualità in funzione di nuove opportunità o fattori contingenti. L'altro significato invece chiama alcuni percorsi progettuali che sono oggi in fase di avvio e sperimentazione e che propongono una concezione diversa e molteplice della casa, che emerge dal riconoscimento di un bisogno mutato, anzi più bisogni diversi.

Il primo capitolo introduce i temi alla base della ricerca, intrecciando la teoria della vulnerabilità sociale con le problematiche dell'accesso all'abitazione e con alcune dinamiche socio-demografiche che interessano le nuove generazioni. Diversi sono gli elementi che rendono instabile la condizione di vita dei giovani e compromettono l'accesso a beni, servizi e opportunità di vita. Precarietà lavorativa, accesso all'istruzione, opportunità di mobilità, costituzione di una famiglia, accesso alla casa, sono alcuni dei fattori che determinano la capacità dei soggetti di costruire un proprio percorso di vita. All'interno di questo quadro, la questione abitativa è un elemento che segna in modo problematico la vita dei giovani e la transizione all'età adulta. Il peso del bene casa compromette in molti casi la possibilità di emanciparsi dal nucleo familiare, alimentando tendenze di permanenza nel nucleo di origine oltre i 30 anni o di spostamento verso i comuni di cintura. Alla ricerca di condizioni più accessibili.

Nel secondo capitolo sono riprese le considerazioni sui fattori che determinano le condizioni di incertezza e fragilità attuali per comporre un ritratto dei giovani milanesi. Il racconto alterna il commento di alcuni dati rilevanti al racconto in presa diretta attraverso una serie di interviste a giovani tra i 20 e i 35 anni. Un campione esplorativo e non esaustivo, che apre una finestra sul complesso e variegato rapporto tra abitabilità e opportunità che la città di Milano offre ai giovani. Le interviste in profondità raccontano le condizioni e modalità di vita e di abitare dei giovani a Milano, sottolineando in particolare le prospettive e le esigenze di cui sono portatori, ipotizzando un profilo di domande che possano essere considerate come esigenze comuni a coloro che si trovano in una fase iniziale della vita verso l'autonomia e il consolidamento della propria indipendenza.

Da questa panoramica emergono diversi profili sociali con aspirazioni e necessità che spesso faticano a trovare spazio nella città.

Il terzo capitolo sposta l'attenzione dalla domanda all'offerta. Nel periodo più recente, è nata infatti una riflessione teorica, e soprattutto progettuale, sul tema dell'abitare rivolto ai giovani che ha orientato una quota dell'offerta abitativa complessiva a questa categoria. La sperimentazione però, benché non esplicitata e inquadrata in un frame codificato, ha creato di fatto un'offerta abitativa che ha elementi riconoscibili e linguaggi propri. I casi individuati vengono raccontati ponendo l'accento sugli obiettivi alla base di ciascuna operazione, ricomponendo questo segmento di offerta in sei famiglie. Questa divisione si pone come una descrizione interpretativa volta ad evidenziare i temi e le visioni forti rispetto alla problematica dell'accesso alla casa per i giovani.

Nel quarto capitolo, infine, ripercorrendo la domanda di casa espressa dai giovani e il ruolo di questa nella definizione dei percorsi di vita, si tracciano le linee per la valutazione della risposta attivata nella città di Milano. I progetti risultano aver recepito e in parte anticipato esigenze e tendenze che fanno dell'abitare dei giovani un campo di sperimentazione nuovo per le politiche abitative. I progetti abitativi rivolti ai giovani sono oggi i cardini di un progetto di rigenerazione urbana e riequilibrio demografico, oltre che primi segnali di una politica di accoglienza dei flussi globali, fattori determinante per una città realmente competitiva e attrattiva, anche su scala globale.

CAPITOLO PRIMO

ORIENTAMENTI

questioni alla base della ricerca

Il quadro teorico di riferimento che apre la ricerca declina alcuni temi, vasti e ampiamente discussi, sulla prospettiva dei giovani. I giovani rappresentano oggi la figura del cambiamento. Da una parte sono una delle popolazioni vulnerabili che caratterizzano la nuova questione sociale dell'epoca postindustriale, dall'altra rappresentano la spinta verso una società dinamica e multiculturale, che muovendosi all'interno dei flussi globali è il veicolo per la circolazione del sapere, della cultura e dell'innovazione sulla scena internazionale.

I giovani¹ si trovano ad affrontare numerosi impedimenti nel progetto di indipendenza e realizzazione personale. Le difficoltà lavorative e l'assenza di politiche per un diretto sostegno al reddito, in primo luogo, rendono la categoria estremamente fragile e in difficoltà nel progettare il futuro, vincolando decisioni importanti al raggiungimento una situazione lavorativa, e quindi reddituale, stabile. Le famiglie si trovano quindi eccessivamente caricate nel loro ruolo di sostegno ai membri, in un momento di generale aumento delle richieste di cura anche da parte delle altre categorie, come i bambini o gli anziani. A fronte di numerosi ostacoli è importante sostenere e trattenere il potenziale dinamico e innovativo della popolazione giovane, offrendo le possibilità sia di mobilità che di stabilizzazione, aumentando la capacità di emancipazione dalla famiglia. Trattenere i giovani significa aumentare l'attrattività dei contesti, valorizzando una componente sociale che esprime bisogni variegati, nelle esigenze e negli usi, con una tensione al futuro, caratteri tipici di un'età ancora in divenire. In questo quadro di criticità e opportunità il bisogno di casa è centrale nel progetto verso l'indipendenza, elemento determinante per la transizione alla vita adulta. L'autonomia abitativa è però per molti giovani un obiettivo difficilmente raggiungibile senza il sostegno familiare e causa del forte ritardo nell'uscita dal nucleo di origine che sperimentano oggi i giovani italiani, con conseguenze di una prolungata convivenza con i genitori e il posticipo di importanti tappe della crescita.

1.1 I giovani tra aspettative e difficoltà

breve racconto di una generazione

Chi oggi ha tra i venti e i trent'anni fa parte di una generazione che sta vivendo e segnando un passaggio importante rispetto a quelle precedenti.

In primo luogo l'orizzonte di prospettive e attese in cui sono proiettati i giovani è quello di uno scenario globale mobile e variegato. Questo fatto ha non poche ricadute sui comportamenti, sulle speranze e sulle opportunità di costruzione del futuro di persone che iniziano oggi ad affermare se stessi nel mondo. I mutati assetti socio-economici mettono le nuove generazioni in continua tensione tra ciò che vorrebbero fare e ciò che possono realmente fare, in un mondo che si fa sempre più inafferrabile e fluido, le cui regole sfuggono alla comprensione e al controllo. L'instabilità lavorativa e la crisi occupazionale sono gli esiti più drammatici di una società che si è ristrutturata intorno a modelli di organizzazione del lavoro che valorizzano il consumo immediato.

Immersi in una fase di mutamento strutturale che sta segnando le esistenze di molti gruppi sociali, i giovani sono oggi l'espressione più evidente delle difficoltà e delle opportunità che si prospettano per il futuro.

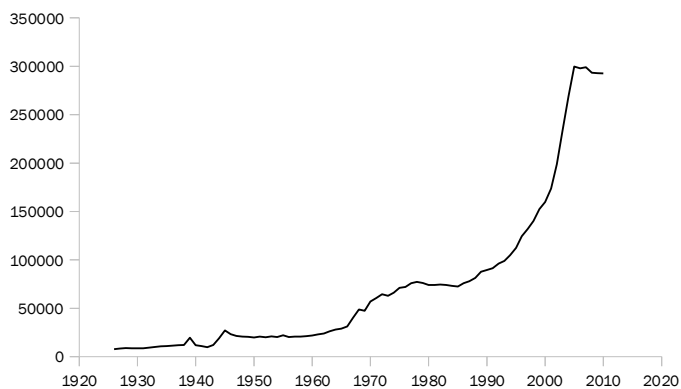


Figura 1: Numero di laureati in Italia. Serie storica anni 1926-2010. Da 7.856 laureati nel 1926 a 292.665 nel 2010.

Fonte: Elaborazione propria su dati Istat.

1.1.1 Studenti all'estero

I giovani di oggi stanno avendo l'incredibile opportunità di un accesso esteso all'istruzione superiore e universitaria (figura 1). Un numero sempre maggiore di famiglie investe tempo e denaro nell'educazione dei figli, in molti casi "il primo laureato della famiglia", riponendo in loro aspettative di ascesa sociale e reddituale. Inoltre, la generazione attuale di studenti sperimenta l'ampliamento delle possibilità di fare esperienze di studio e lavoro all'estero, grazie alla nascita di numerosi programmi di mobilità per la formazione e l'istruzione, come Erasmus, Erasmus Placement, Leonardo da Vinci e altri. La forte promozione, anche mediatica, della mobilità lavorativa e universitaria rende i giovani di oggi più propensi a spostamenti temporanei verso altri paesi o luoghi di residenza, sulla spinta di un arricchimento professionale ma anche personale. La ricerca di condizioni lavorative e di studio più soddisfacenti e stimolanti, unita alla forte crisi occupazionale del nostro Paese e allo scarso investimento nella ricerca universitaria, porta un numero sempre maggiore di studenti a rivolgere le proprie aspirazioni verso l'estero, cercando una realizzazione professionale che ripaghi l'impegno e gli anni di studio.

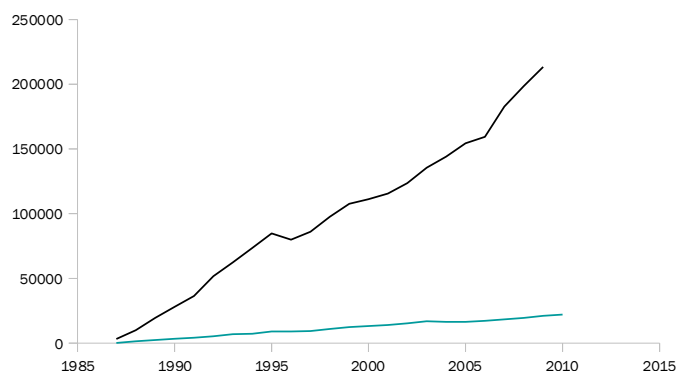


Figura 2: La mobilità Erasmus in Europa (nero) e in Italia (blu), dall'aa 1987/1988 all'aa 2010/2011.

Fonte: Elaborazione propria su dati del rapporto LPP 2010

Rispetto al fenomeno della "fuga di cervelli" dall'Italia, i dati dell'Istat per l'anno 2011 indicano, ad esempio, che su 18.000 dottori di ricerca presi in esame, che hanno conseguito il titolo tra il 2004 e il 2006, circa il 7% (1.300) si sono trasferiti all'estero tra il 2009 e il 2010. Nell'ambito della stessa rilevazione² il numero degli emigranti italiani con 25 anni e più oscilla, nell'ultimo decennio, tra 29.000 e 39.000 unità. In particolare la quota dei laureati emigrati passa dall'11,9% del 2002 al 27,6% del 2011³. Il saldo tra laureati che emigrano e quelli che vengono in Italia è invece negativo. Secondo i dati dell'Eurostat Labor Force Survey, infatti, la percentuale di laureati emigrati è sette volte maggiore di quella di laureati stranieri presenti nel nostro Paese. L'investimento nella

formazione universitaria risulta particolarmente oneroso per le famiglie, soprattutto per chi non è residente in un'area ad alta concentrazione di atenei. Il prolungamento del periodo dedicato agli studi comporta necessariamente un ritardo nell'ingresso nel mondo del lavoro, che dovrebbe però essere controbilanciato da un'aumentata qualificazione e conseguentemente da una più rapida occupazione. Dal Rapporto Istat 2012 emerge invece una situazione di netto peggioramento delle opportunità di riuscita sociale e occupazionale dei giovani. Nonostante il livello di istruzione più elevato rispetto ai genitori, i giovani oggi accedono ad occupazioni che li collocano in una classe sociale più bassa di quella dei padri⁴. È anche questo un fattore che ha aumentato la propensione dei giovani italiani istruiti verso la ricerca di impiego all'estero.

I programmi di scambio internazionale e le prospettive di affermazione professionale incerte, sono i fattori che spingono sulla mobilità delle giovani generazioni, al punto da considerare il fenomeno come generazionale. Questo tipo di mobilità è oggi promossa e incentivata da istituzioni, imprese e università, sia in entrata che in uscita dall'Italia, nell'ottica di una contaminazione dei saperi nei circuiti globali del lavoro e della cultura, unendo i paesi e le città in un continuo scambio di informazioni, saperi e forza lavoro. Questa nuova esperienza di contatto con l'estero si sta rapidamente diffondendo a tal punto da costituirsi quasi come una nuova tappa del processo di emancipazione che accomuna i giovani in una sorta di comunità internazionale mobile e dinamica. Questi flussi cosmopoliti incontrano però numerose resistenze in Italia, dove ancora poco sviluppato è il sistema di accoglienza temporanea per la stabilizzazione e la valorizzazione di questi movimenti. E' questa, infatti, una delle prime occasioni che i giovani hanno di sperimentare l'autonomia, ma la debolezza dei sistemi di accoglienza e formazione faticano ad integrare e consolidare i flussi di studenti e lavoratori nei circuiti della ricerca e del lavoro, rendendo queste esperienze faticose dal punto di vista relazionale, oltre che economico.

1.1.2 Situazioni (a)tipiche

Le speranze di un ingresso rapido nel mondo del lavoro si scontrano quindi con la generale costrizione del mercato, accentuata dalla crisi economica globale che dal 2008 ha smorzato drasticamente le aspettative di una classe di lavoratori di nuova generazione, i primi che avrebbero dovuto sperimentare i "benefici" dell'economia flessibile dei servizi avanzati, delle professioni creative e della conoscenza. Dalla fine degli anni '70 il numero di disoccupati è cresciuto da 1.340.000 a 2.744.000 del 2012. Dal 2008 il tasso di disoccupazione è salito fino a portarsi al 10,7% del 2012. Tra i lavoratori disoccupati, i giovani mostrano maggiori criticità. Il tasso di disoccupazione dei 15-24enni (figura 3) è salito dal 21,7% del 1977 al 35,3% del 2012, contro una media europea attestata intorno al 22%⁵. I contratti temporanei avrebbero dovuto consentire ai giovani un ingresso più rapido nel mondo del lavoro, acquisendo così l'esperienza necessaria per consolidare la propria posizione di svantaggio rispetto agli adulti. Di fatto l'esperienza del contratto atipico delle nuove generazioni tende sempre più a cronicizzarsi in situazioni di prolungata

intermittenza occupazionale, nonostante il crescente livello di istruzione delle nuove generazioni. Con la crisi la flessibilità è diventata uno strumento che si è rivelato dannoso in quanto ha consentito di non stabilizzare i nuovi lavoratori in ingresso. Tra il 2008 e il 2010, infatti, solo il 37% dei lavoratori atipici⁶ è passato a un'occupazione standard, mentre il 43,1% è rimasto nella condizione originaria e il 20% è finito nell'area dei senza lavoro (Mandrone, Marocco 2012).

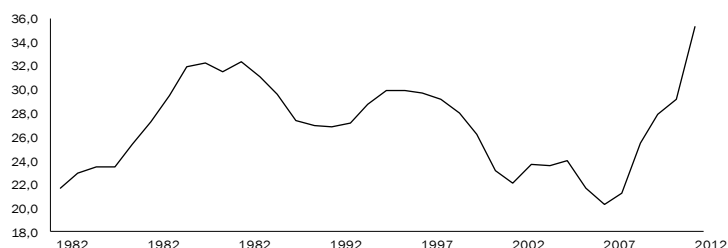


Figura 3: Tasso di disoccupazione 15-24 anni in Italia (1977-2012). Medie annue, valori percentuali.

Fonte: Rapporto Istat "Occupati e disoccupati. Dati ricostruiti dal 1977"

Il mercato del lavoro, in particolare nelle città più globalizzate, richiede lavoratori dinamici e flessibili, disposti a spostarsi e riprogettare continuamente la propria esistenza, rincorrendo e intercettando le occasioni di esperienza professionale. Il mercato del lavoro è infatti caratterizzato dall'uso sempre più frequente dei contratti a termine, in particolare nell'assunzione di nuovi lavoratori. I dati Istat segnalano, ad esempio, che nel 2008 i lavoratori atipici⁷ corrispondevano al 16% degli occupati e che in quell'anno i contratti di questo tipo hanno costituito il 50% dei nuovi posti di lavoro. Il 33% di questi lavoratori atipici era costituito da giovani sotto i 30 anni. Questo fenomeno si relaciona anche al cambiamento della struttura delle occupazioni, che vede in crescita le professioni collocate nel settore terziario e nei campi della conoscenza. Per i giovani questa situazione risulta particolarmente critica, non godendo più delle forme contrattuali, e della protezione sociale ad esse legata, di cui avevano beneficiato le generazioni precedenti. Il sistema salariale fordista, aveva garantito infatti un regime di piena occupazione a tempo indeterminato, condizione non più funzionale al mercato del lavoro attuale. La disoccupazione giovanile e la prolungata inattività tra occupazioni a termine sono fenomeni che compromettono la stabilizzazione e l'indipendenza dei giovani, con gravi impatti sulle scelte di formazione familiare. Le condizioni lavorative attuali hanno formato una generazione di precari e lavoratori autonomi senza garanzie di sussistenza, rendendo la precarietà strutturale all'esistenza stessa e condizionando i percorsi di vita. Sempre più spesso i giovani si trovano a posticipare importanti esperienze individuali (Bertolini 2011), tappe del personale percorso verso l'indipendenza. L'oscillazione tra momenti di occupazione e disoccupazione determina la scelta obbligata di rinuncia, e non solo il mancato acces-

so, ad un investimento nel proprio futuro, insostenibile senza un sistema di sostegno al reddito in diverse forme che permetta di conciliare i ritmi imposti dal mercato globale del lavoro e i propri desideri.

In una situazione di generale difficoltà di accesso al lavoro, i profili meno qualificati in particolare, faticano maggiormente a stabilizzarsi, sperimentando non di rado momenti di inattività prolungata che impongono la necessità di attivare strategie alternative. Il timore dell'inattività genera reazioni di emergenza, portando i giovani ad accettare compromessi lavorativi sfavorevoli, esponendoli così al rischio di essere sottoccupati, in lavori a tempo parziale, a bassa qualificazione e senza prospettive di carriera, o rivolgersi al mercato del lavoro sommerso⁸.

1.1.3 Generazione multietnica

La generazione del Duemila è, come si è detto, più mobile dal punto di vista lavorativo e residenziale. Rallentano i movimenti dai paesi comunitari, aumenta la popolazione extra-comunitaria. I flussi di migrazioni internazionali hanno portato i giovani a confrontarsi e mescolarsi con popolazioni di varia provenienza, in particolare da quando l'Italia è meta di immigrazione e non solo territorio di passaggio. Nelle città italiane confluiscono allora nuove esperienze, portatrici di diversi modelli di vivere e abitare i luoghi. Tra i giovani di oggi ci sono perciò anche le popolazioni migranti di prima e seconda generazione, nate dal ricongiungimento dei flussi migratori iniziali stabilizzati, benché in molti casi ancora poco integrate. La realtà dei giovani italiani è sempre più meticciasca, anche grazie alle famiglie straniere che hanno dato una scossa significativa in termini demografici al Paese. I nuovi abitanti sono in media più giovani dei residenti italiani e tra questi cresce il numero di famiglie, grazie ai percorsi di ricongiungimento familiare successivi alla prima fase migratoria. L'età media della popolazione italiana è secondo i dati del 2008, di 42,3 anni contro i 30,4 dei cittadini stranieri⁹. Inoltre quasi uno straniero su due (49,2%) ha un'età compresa tra i 18 e i 39 anni. Un altro elemento di stimolo alle dinamiche demografiche italiane è dato dalle donne straniere, che presentano un tasso di fecondità più elevato delle coetanee italiane (figura 4). Il tasso di fecondità totale della popolazione straniera è, infatti, 2,4, mentre quello della popolazione italiana è 1,2. La popolazione immigrata si pone allora come un elemento di riequilibrio demografico significativo sul territorio italiano, la cui crescita tende a zero a fronte di un forte aumento degli anziani e dei grandi anziani. Le giovani famiglie immigrate esprimono oggi esigenze non solo di accoglienza ma di radicamento e integrazione. L'insediamento di queste famiglie produce una profonda trasformazione del tessuto locale introducendo abitudini diverse e bisogni che fanno aumentare la richiesta di servizi e di strutture (case, scuole, assistenza sanitaria, locali e spazi per attività economiche o associative). I nuclei stranieri, benché stiano progressivamente migliorando il proprio status sociale, sono una popolazione ancora fortemente a rischio di povertà, marginalizzata in segmenti del lavoro a scarsa qualificazione e con bassi guadagni (Ranci 2002; tosi 1993, 2004).

	2008	2009	2010(a)
Nati in totale	576.659	568.857	561.944
Nati (variazioni sull'anno precedente)	+12.726	-7.802	-6.863
Nati da almeno un genitore straniero	96.442	102.140	106.710
Nati da coppie italiane	480.217	466.717	455.284
Nati fuori dal matrimonio	112.849	116.273	134.398
Nati fuori dal matrimonio (%)	19,6	20,4	23,6
Tassi di fecondità totale	1,42	1,41	1,40
Età media al parto totale donne	31,1	31,2	31,3
Tassi di fecondità donne italiane	1,32	1,31	1,29
Età media al parto donne italiane	31,7	31,8	31,8
Tassi di fecondità donne straniere	2,31	2,23	2,13
Età media al parto donne straniere	27,9	28,0	28,9

Figura 4: Prospetto delle nascite e fecondità in Italia: principali caratteristiche e indicatori. Anni 2008-2011, valori assoluti e percentuali.

Fonte: Rapporto Istat 2011 "Natalità e fecondità della popolazione residente"

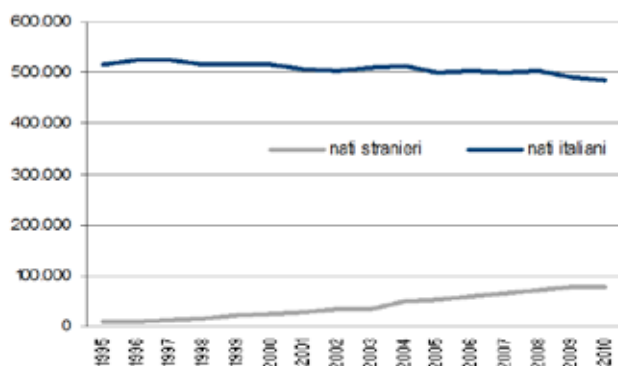


Figura 5: Nati italiani e stranieri della popolazione residente in Italia. Anni 1995-2011, valori assoluti.

Fonte: Rapporto Istat 2011 "Natalità e fecondità della popolazione residente"

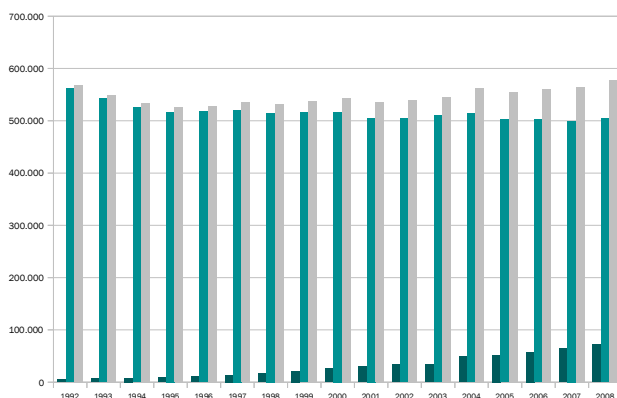


Figura 6: Nuovi nati 1992-2008. In verde scuro i nati da genitori stranieri, in azzurro i nati da genitori italiani, in grigio il totale dei nuovi nati per anno.

Fonte: Elaborazione propria su dati Istat

Queste difficoltà si riflettono conseguentemente sulle opportunità di sviluppo delle famiglie, che faticano ad integrarsi nelle reti di socialità e negli ambiti territoriali di residenza. Si tratta però di una “generazione strategica” (Besozzi 2009) portatrice di nuovi stimoli e progettualità insite nella giovane età, arricchite da un portato culturale ed esperienziale che rende le giovani generazioni immigrate parte di quella cultura globale che sta emergendo tra le nuove popolazioni dinamiche e cosmopolite.

1.1.4 La famiglia paracadute

“Un tempo, si soleva dire che anche il padre operaio sogna il figlio dottore. Oggi la proposizione si è rovesciata. E’ il figlio dell’operaio che sogna il padre dottore semplicemente perché, da solo, non ce la può fare”¹⁰.

Il sostegno della famiglia di origine è oggi una risorsa fondamentale per la realizzazione dei giovani, elemento che determina situazioni di grande disuguaglianza nell’accesso alle opportunità. La famiglia ha infatti un ruolo protettivo maggiore¹¹ quando appartiene ad una classe sociale media o medio-alta, potendo assicurare al giovane una prolungata dipendenza in attesa della conclusione del percorso formativo o di una situazione lavorativa più stabile. Le condizioni di lavoro atipico portano i giovani ad attivare non di rado strategie multiple per avanzare nella carriera ideale, anche attraverso periodi di lavoro non retribuito, incrementando il reddito con lavori occasionali o non qualificati che però diano immediato accesso al credito (Bertolini 2011). Per i giovani con un titolo di studio elevato il ritardo nell’uscita dal nucleo familiare di origine si relaziona più spesso alla volontà di ricercare un lavoro all’altezza delle proprie aspettative. La famiglia di origine assume così un ruolo determinante per la realizzazione dei percorsi di vita, in assenza di sistemi di protezione pubblici e politiche nazionali di sostegno al reddito, a cui i figli rimangono legati da un rapporto di dipendenza necessario e prolungato. I giovani si trovano sempre più spesso in situazioni di disoccupazione prolungata o di precarietà reiterata che non consentono il raggiungimento di un’indipendenza economica e, in seguito, abitativa. La disponibilità di risparmi è una condizione importante per gestire la precarietà delle fonti di reddito, il consolidamento della quale avviene solitamente nella fase matura del ciclo familiare. Il legame che si crea tra i componenti più giovani e la famiglia di origine è quindi un rapporto necessario, in quanto consente il sostentamento dei membri anche se non sono produttori di reddito.

I legami familiari diventano così imprescindibili per la realizzazione del giovane, il cui mantenimento comporta erosione prematura di un’eredità accumulata, tradizionalmente trasferita di generazione in generazione attraverso processi naturali. E’ chiaro allora che chi non può contare sul risparmio familiare risulta fortemente penalizzato nelle prospettive di emancipazione. Come notano Lucchini e Sarti, i fattori ereditari legati all’origine e alla classe sociale sono ancora molto determinanti (Lucchini, Sarti 2005). Per i giovani sono spesso assolutamente determinanti nella possibilità di uscita dalla famiglia, in quanto consentono ad esempio l’accesso all’abitazione attraverso la disponibilità del

patrimonio mobiliare e immobiliare per i figli. Secondo dati Istat relativi all'anno 2003, il 52% dei giovani di età compresa tra i 18 e i 34 anni che si è trovato seriamente in difficoltà economica dopo aver abbandonato la casa dei genitori ha ricevuto aiuti economici dalla famiglia d'origine. Abbandonare la famiglia corrisponde quindi ad assumersi un rischio molto elevato.

Il ruolo di sostegno della famiglia di origine non è però valutabile solo in termini economici, comunque estremamente rilevanti, ma anche rispetto alle esigenze di cura dei membri più deboli e come ammortizzatore degli imprevisti della quotidianità. I giovani che escono dal nucleo familiare mantengono infatti rapporti stretti con esso, appoggiandosi sulla solidarietà intergenerazionale per rispondere ai crescenti bisogni di cura difficilmente conciliabili con gli impegni lavorativi. I legami familiari sono il supporto dei nuovi modelli di famiglia, sempre più ridotta nelle dimensioni a causa delle difficoltà di conciliare carriera e cura, specialmente per le giovani donne. L'ingresso delle donne nel mondo del lavoro è infatti un elemento cruciale per le giovani famiglie, che si spostano oggi verso modelli familiari *dual earner* (Da Roit, Sabatinelli 2005). Ciò però ha comportato un forte calo del tasso di fertilità delle donne che si trovano costrette a posticipare la maternità per il lavoro. In confronto a molti paesi europei, in Italia le donne hanno più difficoltà a conciliare lavoro e famiglia e troppo spesso ancora oggi si trovano a dover compiere una scelta tra avere un lavoro ed avere dei figli.

In generale, quindi, la forte dipendenza dalla famiglia di origine, oltre alle disuguaglianze che reitera, è problematica in quanto minaccia la trasmissione del patrimonio familiare alle successive generazioni, limitando la capacità della famiglia allargata di affrontare situazioni impreviste. In secondo luogo crea un'emancipazione fittizia, che non di rado mette i giovani in situazioni di obbligo "morale" rispetto alle proprie scelte nei confronti dei genitori (Bolis 2010). Infine, considerati gli sforzi da sostenere la tendenza è quella di posticipare l'indipendenza a fronte di un progetto concreto nel lungo periodo, come il matrimonio o la nascita del primo figlio, limitando le esperienze di avviamento progressivo all'indipendenza.

1.1.5 Ritardatari

E' ormai dato confermato la diffusione in Italia del fenomeno della "transizione lunga" verso l'età adulta, a cui concorrono sia fenomeni culturali che strutturali, come la difficoltà di accesso al lavoro e all'abitazione. In generale in Italia il grave ritardo nella transizione all'età adulta è dovuto soprattutto ad un sistema di welfare debole associato a condizioni di mercato avverse, in cui il ruolo economico esclusivo della famiglia nel sostenere il passaggio alla vita adulta pone un grave "problema di sostenibilità" (Mencarini, Tanturri 2006). Il sovraccarico di responsabilità sulle famiglie, che garantiscono oggi, con i risparmi della generazione del dopoguerra, l'indipendenza dei giovani degli anni 2000 (Da Roit, Sabatinelli 2005) sta conducendo all'impossibilità di garantire un'eredità per la generazione successiva. Anche se si spartisce l'eredità tra meno figli il tasso di ri-

sparmio si è comunque dimezzato negli ultimi trent'anni (Mencarini, Tanturri 2006). Emerge una situazione in cui la generazione più giovane si trova oggi a carico di quella precedente anche in presenza di un'occupazione, poiché non sempre essa consente l'indipendenza.

I dati Istat relativi al 2010 rilevano che il 41,9% dei giovani tra i 25 e i 34 anni vivono con almeno un genitore, molti dei quali pur essendo occupati, contro il dato registrato nel biennio 1993-1994 in cui la percentuale era di 33,2%. Ciò dimostra che il reddito da lavoro non è spesso sufficiente per allontanarsi dalla propria famiglia¹². L'emancipazione dal nucleo familiare di origine è senza dubbio ritardata, rispetto alle generazioni precedenti, anche dalla maggior diffusione dell'istruzione universitaria, con il conseguente ritardo nell'ingresso nel mondo lavorativo, aumentando a tendenza a posticipare progetti di vita stabili, come convivenza e formazione della famiglia.

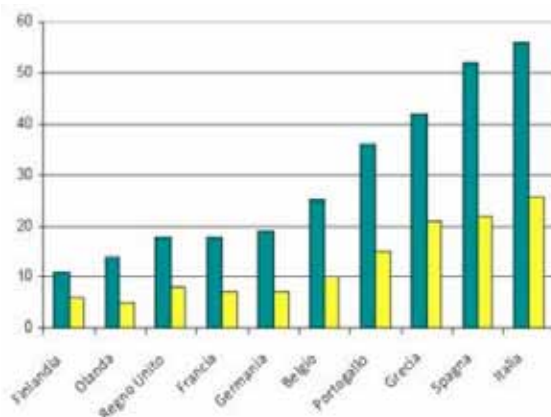


Figura 7: Giovani che vivono nella famiglia di origine per classi di età (%). Giallo 30-34 anni; verde 25-29

Fonte: elaborazione Centro Studi Folder su dati Eurostat 2001

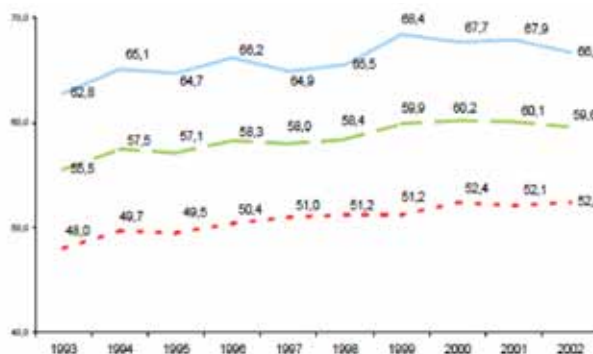


Figura 8: Giovani tra i 18 e 35 anni che vivono in casa con i genitori (%). In blu gli uomini, in rosso le donne, in verde il totale.

Fonte: elaborazione Censis 2005 su dati Istat

La famiglia, che subentra a sopperire la mancanza di garanzie e di stabilità che i contratti lavorativi e i trasferimenti del welfare non riconoscono ai giovani, protegge al suo interno chi non riesce ad essere indipendente. Il risultato più evidente è un ritardo nella formazione di nuovi nuclei familiari, di cui il basso tasso di natalità e di fecondità sono gli esempi più chiari. Per avere una condizione lavorativa più stabile, i giovani spesso postpongono l'età in cui hanno il primo figlio (figura 4) aumentando così la probabilità di non averne. In questa situazione in particolare le giovani donne si trovano caricate di "responsabilità", divise tra l'affermazione professionale e la volontà di costituire una famiglia. Anche se le giovani italiane sono ormai più istruite degli uomini, il tasso di occupazione femminile rimane basso. Si attesta infatti intorno al 48% a fronte di una media europea pari al 59%¹³. Il tempo che le donne dedicano al lavoro domestico e di cura è invece sempre il più alto. Questa disparità di genere ha come conseguenza che un quarto delle donne occupate in Italia esce dal mercato del lavoro alla nascita del primo figlio, in molti casi anche a causa di interruzioni forzate imposte dal datore di lavoro, situazione in aumento tra le nuove generazioni¹⁴.

La questione centrale rispetto al ritardo dei giovani nell'uscita da casa è che nella maggior parte dei casi un'indipendenza economica discontinua non assicura l'uscita dalla famiglia se non permette di raggiungere l'indipendenza abitativa, che a sua volta è indissolubilmente legata all'indipendenza economica. Il tema della casa è prioritario tra gli incentivi all'autonomia e alla formazione dei giovani, in quanto costituisce uno dei tasselli fondamentali per l'emancipazione dal nucleo di origine. Staccarsi dall'ambito familiare permette infatti di sperimentare in senso ampio la propria indipendenza, senza contare sul sostegno diretto, economico e organizzativo, della famiglia. Gestire uno spazio, organizzare i propri ritmi di vita, attuare scelte da sé e per sé stessi, sono elementi del percorso di formazione verso la vita adulta che molti giovani rischiano di non poter sperimentare se non a fronte di un progetto familiare di lungo periodo.

	occupati	in cerca di occupazione	altra occupazione	totale
Figli che vivono con i genitori	67,9	17,7	14,4	100
Persone che vivono in coppia	70,9	6,4	22,7	100
Single/monogenitori soli	83,9	7,4	8,7	100
Single/monogenitori aggregati ad altri nuclei	68,3	15,6	16,1	100
totale	70,8	11,2	18,9	100

*Figura 9: La condizione professionale dei giovani tra i 26 e i 35 anni, per status.
Fonte: elaborazione Censis 2005 su dati Istat*

1.1.6 La normalità problematica

Nella condizione di fragilità e incertezza così descritta, appare chiaro che possano rientrarvi profili sociali differenti per età, fase della vita e situazione lavorativa, tra i quali la categoria dei giovani risulta seriamente compromessa nelle sue prospettive di maturazione.

Le esperienze di precarietà e difficoltà dei giovani identificano una situazione che potremmo allora riassumere brevemente in alcuni aspetti comuni:

- situazione lavorativa incerta e intermittente
- livello di istruzione più elevato rispetto alle generazioni precedenti
- disponibilità economica limitata e con poca, se non alcuna, capacità di risparmio
- dipendenza dalla famiglia di origine, sia dal punto di vista economico sia come “erogatore” di servizi ed economie di scala (Naldini 2002)
- maggiore mobilità e disponibilità al cambiamento rispetto alle generazioni precedenti
- popolazione multietnica

Dall'analisi dei nuovi profili di rischio emerge una situazione in cui la “normalità fa problema”. Le nuove generazioni vivono oggi la fase della vita in cui si dovrebbe poter avere il maggior numero di opportunità disponibili per determinare il proprio percorso e realizzare le proprie aspirazioni, come il momento di maggior incertezza, che comprime e fa rimandare i progetti per il futuro, intrappolando gli individui in una costante ricerca di stabilità che diventa causa permanente di difficoltà. La “quotidianizzazione” del rischio, definita efficacemente da Nicola Negri, è il risultato di una convivenza interiorizzata e rassegnata degli individui con l'incertezza nell'affrontare le scelte di ogni giorno. In questa situazione le possibilità che si profilano all'orizzonte non sono mai del tutto controllabili (Ranci 1997; 2002) e spingono inevitabilmente a ridimensionare le proprie aspettative. Le aspirazioni delle persone, mutate e influenzate da nuovi riferimenti culturali e modelli sociali, non corrispondono alle reali possibilità di azione di molti. La riuscita, e non più la difficoltà, diventa l'eccezione, di fronte alla quale tutte le risorse vengono mobilitate per limitare il danno naturalmente connesso all'esporsi. Il rischio è, così, prerogativa della normalità, non più dell'innovazione. Non c'è più la distinzione tra chi si può permettere di correre il rischio, come l'investitore (Negri 2006), in cambio di un'atteso profitto maggiore, ma una moltitudine di profili che devono quotidianamente correre il rischio per ottenere risultati ordinari.



1.2Cogliere l'opportunità

trattenere i giovani per riequilibrare spazi e bisogni nella città

1.2.1 Flussi globali

Intercettare le popolazioni temporanee significa rendere una presenza attiva sul territorio, che benefici delle risorse del contesto e ne lasci ricadere altrettante al suo passaggio, stimolando la circolazione delle idee, il dinamismo delle economie e del tessuto sociale locali. La sfida è l'attivazione di reti di accoglienza e di scambio tra i soggetti attrattori di flussi per integrare questi movimenti nel contesto locale più lento, in uno scambio reciproco tra il portato innovativo delle giovani generazioni dinamiche e cosmopolite e un tessuto stabile e radicato di luoghi della quotidianità, affinché il passaggio non sia un'esperienza estemporanea ma una leva per la coesione e la vitalità dei luoghi. I movimenti di studenti e lavoratori sono portatori di nuove istanze e bisogni che possono investire le città sostenendo il diritto alla formazione e le politiche di rivitalizzazione urbana, riconosciuto il ruolo benefico di queste popolazioni giovani sul tessuto delle attività, sul presidio degli spazi pubblici, sulla vivacità culturale (Ranci, Torri 2007; Ranci 2009; Magatti 2012;). L'aumento di mobilità nei campi della formazione e del lavoro è uno strumento formativo importante, che spinge l'arricchimento e l'aggiornamento dei programmi scolastici ed è di stimolo all'innovazione nei campi della ricerca e della produzione. In assenza di un investimento nell'accoglienza e nei servizi a sostegno dei flussi temporanei, per i giovani la mobilità è una porta di non ritorno che l'Italia apre sull'Europa e sul mondo ma anche un impedimento alla coltivazione dei propri talenti. La creazione di "un'infrastruttura sociale del sapere e della conoscenza" (Lanzani 2007) attraverso partnership locali e internazionali renderebbe più accessibile, e quindi più attrattivo, il sistema universitario e delle imprese, le cui importanti ricadute sui territori dovrebbero essere intercettate e guidate per rendere questa potenzialità un'occasione per aumentare la dinamicità e l'innovazione locali.

Promuovere modalità di abitare temporanee flessibili ed economiche potrebbe far incontrare sia le esigenze dei flussi "alti" che intraprendono percorsi di crescita lavorativa anche attraverso la mobilità geografica (Filandri 2008), con di chi si trova in situazioni di mancanza di risorse e ha bisogno di un approdo momentaneo per ristrutturare il proprio percorso⁴⁵.

1.2.2 Nuove generazioni di origine straniera

I giovani stranieri sono una ricchezza per un'Italia in stasi demografica.

L'accoglienza delle popolazioni migranti, infatti non risponde solo ad esigenze di inte-

grazione, per altro fondamentali, ma è un elemento di riequilibrio sociale nella città, che controbilancia lo spopolamento dei centri urbani e sostiene quella vitalità del sistema degli spazi e la varietà dei servizi, che la rendono attrattiva (Diappi 2009), elemento di valorizzazione del tessuto sociale e di arricchimento del capitale culturale.

“I figli dell'immigrazione presentano un'interfaccia culturale più complessa”, scrive Besozzi, in quanto le nuove generazioni di origine straniera esprimono la tensione di superare il solo bisogno di accoglienza e integrazione dei genitori, determinando un proprio progetto di vita autonomo. Essi si trovano oggi ad essere la figura caratterizzante della generazione cosmopolita degli anni 2000, in cui le differenze sono parti di un ampio spettro di possibilità di realizzazione di un'identità aperta, molteplice, dinamica (Besozzi 2009).

1.2.3 Giovani coppie e nuove famiglie

Le famiglie di nuova formazione si trovano sempre più spesso ad essere espulse dai centri urbani, a causa principalmente dei prezzi delle abitazioni ma anche per la debolezza del sistema di servizi che consentano di conciliare esigenze di cura familiare e lavoro. Sono questi infatti gli elementi di base per consolidare il percorso di vita, che le famiglie ricercano sempre più frequentemente nei territori di residenza, i comuni di cintura, e sempre meno nel centro urbano (Borlini, Memo 2009). Agevolare il radicamento nel centro delle giovani famiglie è una strategia per incentivare la formazione dei nuovi nuclei, aumentando tassi di natalità e consentendo un maggior ricambio generazionale. I giovani inoltre intrattengono sempre di più legami forti con la famiglia di origine, scambiandosi reciprocamente sostegni e servizi di cura. La prossimità abitativa tra nuclei della stessa famiglia infatti permette ad essa di mantenere vive le relazioni necessarie al funzionamento dei nuclei, permettendo però ad essi di svilupparsi in un percorso autonomo. Questo aspetto risulta particolarmente significativo nella fase iniziale dell'indipendenza, in cui l'allontanamento può avvenire gradualmente, per fasi di progressivo allontanamento e frequentazioni meno quotidiane.

1.3 Il rischio di vulnerabilità abitativa

questioni problematiche che agiscono sui bisogni dei giovani

L'obiettivo di chi affronta il problema dell'esclusione è quello [...] «di far entrare chi sta fuori dal castello dentro le mura del castello». Il problema della vulnerabilità invece è che le persone dentro al castello sono costrette a uscire per procacciarsi il cibo e, uscendo, rischiano di non potervi più rientrare.

(N. Negri, 2006, La vulnerabilità sociale. I fragili orizzonti delle vite contemporanee)

1.3.1 Incertezza e instabilità, i caratteri della fragilità diffusa

Il concetto di “vulnerabilità sociale” descrive una condizione di fragilità emersa come conseguenza della riorganizzazione dei sistemi di produzione e del mercato del lavoro, che ha segnato la fine del sistema salariale, fondato principalmente sull'integrazione tra mercato del lavoro e modelli familiari costituiti intorno alla figura del *male breadwinner*. La condizione di vulnerabilità è associata ai concetti di disagio, rischio e fragilità e segna una distinzione importante da quelli di povertà, esclusione e marginalità¹⁶. Identifica, infatti, una situazione non tradizionalmente intesa in termini di mancanza di risorse, quanto più uno stato di incertezza, di continua oscillazione delle condizioni di stabilità, che limita le opportunità delle famiglie. Il tema della vulnerabilità sociale intreccia l'analisi dei fattori economici, indicatori di povertà reddituale, con fattori relazionali e individuali, che influenzano l'organizzazione e le possibilità di vita, individuando come nodo problematico una disponibilità di risorse materiali e relazionali limitata, che comporta la riduzione della capacità di scelta e di realizzazione individuali, la scarsa integrazione all'interno delle reti di integrazione sociale e l'incapacità di affrontare rischi e imprevisti (Ranci 2002). In questo senso la dinamica della vulnerabilità risulta un'esperienza diffusa e multidimensionale, che ha scardinato, secondo alcuni, le tradizionali divisioni di classe. La vulnerabilità così intesa è uno stato di limite, in cui la variazione di alcuni elementi di contesto può determinare la caduta in uno stato di povertà “effettiva” oppure il recupero di una condizione di maggior sicurezza¹⁷.

All'interno del nuovo scenario di globalizzazione delle reti, terziarizzazione delle attività produttive e flessibilizzazione dei rapporti di lavoro, emerge una nuova questione sociale, caratterizzata dalla differenziazione e moltiplicazione delle categorie di rischio, che non corrisponde più al “percorso biografico tipo” della società industriale. Le nuove figure in difficoltà mostrano una pluralità di esperienze di vita che le categorie e gli strumenti tradizionali del controllo sociale non riescono a leggere ed afferrare nella loro complessità e varietà, a tal punto da rendere inadeguate definizioni basate sulle divisioni di classe. Torri descrive l'instabilità come il tratto dominante della vulnerabilità sociale,

definendola come una situazione di “incapacità nell’assorbimento degli elementi di tensione”, provocati da instabilità lavorativa, disgregazione dei legami e dei supporti familiari e scomparsa delle garanzie pubbliche di sostegno (Torri 2007).

La condizione di incertezza così introdotta deriva dal progressivo smantellamento dei pilastri che tradizionalmente si costituiscono come i dispositivi di inclusione sociale, lavoro, famiglia e sistema di welfare, i quali sono oggi i principali ambiti di instabilità (Espig Andersen 1999). Si determina così un’incertezza diffusa nell’accesso alle risorse, che si protrae nel tempo minacciando l’indipendenza e l’autodeterminazione dei soggetti.

La “società del rischio” è l’immagine, che molti autori hanno ripreso da Luhmann¹⁸ e Beck¹⁹, per definire la perenne convivenza con un fattore di incertezza ormai considerato come inevitabile, che blocca sul nascere le possibilità di proiezione nel lungo periodo dell’individuo. Si accetta il rischio come anomalia parzialmente controllabile, al quale i sistemi di protezione sociale non possono sopperire, in quanto la difficoltà non è più evento eccezionale o probabile, come la perdita del posto di lavoro o lo sfratto, ma è insito nell’organizzazione del lavoro e della società, le cui dinamiche strutturanti sono ai più illeggibili (Sennett 2001).

Il sistema di welfare italiano, di modello familistico, non riesce allora ad essere in sintonia con i rischi sociali della società moderna (Cavalca 2010), e offre protezione principalmente a coloro che ancora si trovano inseriti nel sistema salariale. I sostegni offerti alle famiglie vengono erogati principalmente sotto forma di contributi piuttosto che servizi finali, prendendo a riferimento il modello tradizionale della famiglia allargata strutturata intorno alla figura del male breadwinner, il cui salario garantisce la sussistenza non solo verso moglie e figli ma anche della famiglia allargata (Naldini 2002).

L’istituzione “si aspetta” la solidarietà familiare, caratterizzata da obblighi e responsabilità intergenerazionali, anche in una fase in cui i legami si fanno più labili e le famiglie hanno sempre maggiori difficoltà, economiche ed organizzative, ad affrontarle. La mutata struttura dei modelli familiari è l’esito di una individualizzazione dei percorsi di vita che si ricompongono in forme di convivenza e reti di sostegno diffuse. Si assiste ad un cambiamento nei modelli familiari, dalla cui composizione dipende strettamente la stabilità del nucleo. Il fattore di sicurezza principale, infatti, non è più solamente la posizione lavorativa, e dal conseguente livello reddituale garantito, del capofamiglia, quanto piuttosto dal mix di risorse a cui la famiglia ha accesso. Diventa strategica, nel determinare la capacità di risposta, la combinazione di fonti di reddito e il numero dei precettori di guadagni: emerge il “bisogno di una comunità di reddito” (Negri 2006), che ha spinto la diffusione del modello familiare a doppio reddito. A questo fenomeno si aggiunge un sistema di welfare scarsamente rivolto alle esigenze di cura che frequentemente interessano le famiglie, le quali faticano a conciliare il ruolo di ammortizzatore del rischio, in particolare rispetto alla disoccupazione²⁰ e alla vecchiaia, con quello di accumulatore di patrimonio, risorsa importante per fronteggiare gli imprevisti e costruire le possibilità dei componenti.

Per quanto, allora, si assista ad una fragilizzazione dei legami familiari in forme più ridot-

te e contratte, la famiglia “lunga e stretta” (Negri 2006), tale da indebolire l’istituto nel suo ruolo di ambito primario di socialità, essa rimane un elemento centrale nel sostegno ai percorsi di vita individuali.

Questa internalizzazione dei rischi come già notano Mingione e Zajczyk, ha consentito processi di contenimento e mascheramento della povertà (Mingione, Zajczyk 1992). In questa prospettiva risulta chiaro l’acutizzarsi della problematica per quelle figure, simbolo della nuova questione sociale, scarsamente o per nulla integrate in reti familiari come possono essere gli anziani soli, i single con figli e i genitori separati, sui quali fare affidamento in situazione di carenza di risorse personali.

1.3.2 Fragilità e accesso alla casa

All’interno del quadro socio-economico attuale l’accesso all’abitazione è uno dei principali fattori di disagio per le famiglie. La casa è diventata un problema per una parte sempre più ampia della popolazione, mentre si è assistito negli ultimi trent’anni a un progressivo restringimento dell’offerta pubblica di abitazioni in locazione e alla crescita esponenziale delle case in proprietà.

Con il termine vulnerabilità sociale, precedentemente discusso, si descrive allora la condizione di quella fascia di popolazione che si trova appena al di sopra della soglia di povertà, ma che detiene un reddito tale da non accedere al sostegno pubblico (la casa pubblica), pur non avendo le risorse economiche sufficienti per rivolgersi al mercato privato. La questione abitativa è definita diffusa, da una parte in relazione all’aumentare del numero delle persone che sono entrate a far parte delle cosiddette “fasce a rischio”, dall’altra per la molteplicità di fattori che concorrono al disagio, tra cui l’abitazione. Il progressivo ampliamento della fascia a rischio arriva oggi a comprendere quei profili tradizionalmente appartenenti alla classe media, che si trovano all’interno di una fascia di reddito definita “grigia”, al di sopra della soglia di povertà convenzionalmente stabilita, ma senza di fatto capacità di accumulazione e risparmio. Nel decennio 1998-2008 i valori immobiliari in Italia sono fortemente aumentati, senza però un corrispettivo aumento della produttività del lavoro e dei redditi delle famiglie (Baldini, Poggio 2008), dinamica che ha portato all’accentuarsi del peso del bene casa sulle economie familiari. Con la liberalizzazione degli affitti²¹ si è inoltre creata una forte sproporzione tra i redditi e i canoni di locazione e molte famiglie che ne hanno avuto la possibilità sono passate dall’affitto alla proprietà. Rispetto agli anni ‘70, l’incidenza dell’affitto in Italia si è dimezzata (Baldini, Poggio 2008), arrivando ad una situazione di 7 famiglie su 10 proprietarie dell’alloggio di abitazione (Filandri 2008). L’abitazione risulta oggi un investimento oneroso per molte famiglie, non solo dal punto di vista dell’accesso alla proprietà ma anche rispetto all’affitto, condizione percepita come residuale e strettamente correlata alla disponibilità di un basso reddito (Mencarini, Tanturri 2006; Baldini e Poggio 2008; et al.). Gli interventi di sostegno all’abitazione si rivolgono prevalentemente all’offerta di case in proprietà, come dimostra l’alienazione di larghe porzioni di patrimonio pubblico e

il ridotto investimento nel comparto per l'affitto sociale, che oggi si trova in condizioni di forte sottodimensionamento rispetto alla domanda crescente di case popolari.

Il disagio abitativo viene misurato secondo tre aspetti (Tosi 2003): l'affordability, l'idoneità dell'alloggio alla composizione del nucleo familiare e la condizione di esclusione abitativa. La condizione di vulnerabilità abitativa fa riferimento alle prime due, mentre la terza condizione riguarda maggiormente situazioni di esclusione abitativa. Si delinea così una quadro della domanda abitativa sociale che vede sia situazioni di disagio conclamato e di grave esclusione, per le quali la questione abitativa è il risvolto di un disagio generale e totalizzante; dall'altra abbiamo situazioni di sofferenza meno evidente e identificabile che si caratterizza per un considerevole sforzo economico per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione, che non sempre è garanzia di situazioni ottimali, rispetto alla dotazione dell'alloggio. Per garantire metrature e spazi adeguati, infatti, la famiglie, che spesso avrebbero i requisiti e quindi il diritto di rientrare nelle domande utili per l'assegnazione degli alloggi popolari, sopportano canoni di locazione o rate per il mutuo che incidono notevolmente sul bilancio familiare complessivo²². La scelta obbligata del mercato privato comporta in molti casi rinunce su altri beni e servizi. Secondo i dati dell'anno 2005 della Banca d'Italia (Rabaiotti 2007), infatti, il 37% delle famiglie dichiarava di non essere riuscita a risparmiare spendendo tutto quanto guadagnato nell'anno. A fronte di questa difficoltà di accumulazione vi è la sproporzione tra l'aumento del valore dei redditi e l'incremento dei costi per l'abitazione che ha portato nel 2002 ad un'incidenza media del bene casa sul reddito del 18,3%²³.

La vulnerabilità abitativa, è quindi strettamente legata alle difficoltà e alla stabilità reddituale delle famiglie. Mentre le situazioni di grave marginalità provengono da storie sociali che hanno segnato negativamente le possibilità di integrazione e di emancipazione dei soggetti, la vulnerabilità abitativa interessa la popolazione portatrice di nuove istanze sociali, simbolo del cambiamento socio-culturale dell'epoca post fordista. I lavoratori precari, i residenti temporanei, gli anziani, le famiglie monogenitoriali e i single, i giovani e le giovani coppie, sono i nuovi profili che esprimono una domanda abitativa diversa, non tanto dal punto di vista della dotazione dell'alloggio e degli aspetti funzionali della casa, quanto più nelle sue tipologie contrattuali e modalità di gestione.

1.3.3 I bisogni di casa dei giovani

La casa è una risorsa fondamentale per le famiglie in quanto ne condiziona le possibilità di crescita e di relazione, sia con l'esterno che internamente tra i suoi componenti (Ranci 2002). Per i giovani la casa è il luogo dove ripartire e progettare, l'approdo nell'indecisione e incertezza di un'esistenza in bilico tra tensione al futuro e fragilità dei mezzi per costruirlo. La casa ha un valore simbolico e affettivo ma è anche il luogo dell'autodeterminazione e delle possibilità, dell'indipendenza: della libertà non solo "da" ma della libertà "di". Di progettare e di proiettarsi nel futuro. Le fragilità descritte possono essere indagate nella prospettiva di una domanda abitativa "tipo" espressa dai giovani, che può

costituire un punto di partenza per ripensare a soluzioni abitative e modalità di sostegno all'abitare di più ampio respiro. L'obiettivo è quello di costituire un'offerta abitativa accessibile confrontandosi con le mutate condizioni del mercato del lavoro che comporta necessariamente percorsi di stabilizzazione graduale per affrontare una condizione di precarietà strutturale.

Dall'osservazione della domanda emerge la necessità di dispositivi leggeri di ingresso all'autonomia abitativa che definiscano in maniera rivedibile e reversibile le condizioni abitative. Il potenziamento del sistema dell'affitto potrebbe offrire una sponda accessibile ai contratti atipici, che, nonostante siano il 21% degli occupati sotto i 35 anni, non accedono ancora facilmente al credito. Dagli anni '80 le politiche per la casa sono state fortemente orientate alla proprietà, soluzione che oggi mal si adatta alle esigenze di una società flessibile. La famiglia dei giovani e il lavoro dei giovani possono cambiare, la casa in proprietà può essere un forte ostacolo. Un progetto di sostegno ai percorsi abitativi dei giovani si colloca nello spazio della città come motore di rivitalizzazione e di riequilibrio del tessuto sociale. Il soggetto pubblico potrebbe recepire il bisogno di casa a basso costo introducendo questa componente sociale come elemento propulsore della vitalità dei contesti, attivando così una politica urbana di sostegno e miglioramento delle condizioni sociali delle generazioni future. Il pubblico inoltre potrebbe farsi promotore di un ripensamento delle modalità di gestione dell'offerta, attualizzando il proprio intervento e degli altri attori dell'abitare, sperimentando strumenti di sostegno all'affitto e al reddito che già sono presenti nei regolamenti ma che vengono oggi scarsamente utilizzati. In questo senso il mercato privato potrebbe fare da volano per quella quota di alloggi sociali a cui i giovani non riescono ad accedere, riducendo così anche la presenza di alloggi sfitti o sottoutilizzati²⁴. Dall'altra parte la domanda di casa dei giovani introdurrebbe un rinnovamento nella gestione del patrimonio pubblico, affinché la domanda "molto sociale" (Rabaiotti 2008), sostenuta attraverso percorsi di assistenza e accompagnamento, non identifichi l'unica finalità dell'abitare sociale pubblico. La concentrazione nell'edilizia pubblica di famiglie in grave disagio ha reso i quartieri Erp trappole di povertà la cui composizione sociale vede una sovrarappresentazione degli anziani, che hanno beneficiato di assegnazioni nei periodi precedenti e che oggi si trovano ad essere abbandonati ai margini della città. Le giovani famiglie in fase di consolidamento del proprio percorso e del reddito, offrono la possibilità di introdurre maggior mobilità del patrimonio pubblico. In primo luogo per scardinare processi incistati di marginalità ed esclusione; in secondo luogo per realizzare una politica dell'abitare diffusa, che veda nella casa pubblica un sostegno importante per realizzarsi non un salvagente per la vita. Un'altra esigenza abitativa che esprimono i giovani è quella di accedere alla casa attraverso soluzioni a basso costo, che consentano un percorso di stabilizzazione indipendentemente dal supporto familiare. L'esigenza dei nuclei di nuova formazione è infatti quella di costituire un proprio patrimonio, che consenta di affrontare un mercato del lavoro gravemente compromesso da vincoli contrattuali deboli e posizioni non garantite. Le giovani coppie sono sempre più spesso costrette a scegliere l'hinterland come luogo di residenza ma non

come luogo di lavoro e di coltivazione di interessi, rimanendo intrappolate in una routine estenuante fatta di spostamenti continui.

Tra queste le famiglie immigrate, che contribuiscono sensibilmente ad abbassare l'età media della città di Milano e contemporaneamente alzano il tasso di natalità, necessitano di consolidare la dimensione familiare a partire dall'abitazione per portare a compimento il proprio processo migratorio, instaurare relazioni stabili e fertili con il territorio e abbandonare progressivamente le reti formali ed informali della prima accoglienza. Anche in questo caso il tema dell'indipendenza è strettamente collegato alla questione abitativa e alla marginalità dell'abitare, che spesso contraddistingue i percorsi migratori nelle grandi aree metropolitane. Il bisogno di casa espresso dalle giovani famiglie è quindi anche di servizi all'abitare, per incentivare il radicamento e lo sviluppo di percorsi di stabilizzazione delle persone giovani nella città.

Un progetto di sostegno abitativo per le nuove generazioni si configura come una politica trasversale a numerose necessità ma soprattutto favorisce il processo di uscita da casa e la formazione di nuove famiglie. Sostenere i giovani nel percorso verso l'autonomia significa sostenere la vitalità e il dinamismo dei quartieri, ponendo le basi per la nascita spontanea o guidata di esigenze nuove e innovative: significa attivare una politica di accoglienza diffusa che trova nell'abitare l'elemento cardine da cui partire. Le politiche abitative indirizzate ai giovani si caratterizzano per questo come vere e proprie politiche urbane.

CAPITOLO SECONDO

OSSERVATORIO

**dati e racconti sull'abitare dei
giovani a Milano**

Rispetto alle ipotesi di ricerca sollevate nella prima parte, si riprendono qui alcune considerazioni del capitolo precedente, il profilo “tipo” della nuova generazione di giovani e i bisogni abitativi espressi da questa categoria, contestualizzandoli nel territorio di indagine.

Chi sono i giovani che oggi vivono, studiano o lavorano a Milano? Dal quadro generale emergono alcuni temi per comprendere sia le traiettorie di evoluzione del quadro demografico della città, sia i bisogni abitativi emergenti.

I giovani milanesi sono oggi lavoratori precari con redditi bassi, che cercano di mettere a valore gli studi e acquisire esperienze professionali anche spostandosi e vivendo in più luoghi. Molti di loro sono di origine straniera, in un meticcio generazionale sempre più evidente. Infine questa popolazione è formata anche da coloro che temporaneamente risiedono a Milano, per lavoro e soprattutto per studio.

La popolazione milanese sta però invecchiando. Nonostante le vitali migrazioni straniere il tasso di natalità rimane basso e le nuove famiglie fanno fatica a formarsi. I giovani incontrano, nel loro percorso di stabilizzazione fuori dalla famiglia, un mercato dell’abitazione inaccessibile, che precarietà lavorativa e bassi stipendi non riescono ad affrontare senza il ricorso a misure di sostegno formali e informali.

Nonostante l’ampia offerta in termini quantitativi il mercato libero dell’affitto e dell’acquisto risultano troppo onerosi per i redditi della classe precaria, e l’offerta residenziale sociale pubblica e privata non costituiscono un’alternativa reale.

La ricerca di un’abitazione, in un momento anche di grave crisi economica, spinge i giovani fuori dalla città cercando condizioni più favorevoli. Il raggiungimento di una propria indipendenza abitativa, in un momento di generale contrazione delle risorse e fragilizzazione delle esperienze di vita, compromette il radicamento in città di coloro che vogliono uscire dal nucleo familiare. Coloro che risiedono in città per motivi di studio o lavoro e necessità di prossimità ai luoghi di interesse, come studenti e lavoratori fuori sede, è sottoposto a numerosi stress e sacrifici, coinvolgendo nel proprio mantenimento le famiglie di origine.

A fronte di oltre 80.000 alloggi non occupati sul mercato privato, oltre 125.000 giovani vivono in casa con i genitori e solo 9 studenti su 100 possono ottenere un posto letto in studentato.

A fronte di questi dati emerge una varietà di microstorie di adattamento, strategie e speranze per il futuro. Giovani e giovani coppie di età compresa tra i 20 e i 35 anni raccontano, attraverso delle interviste in profondità, la propria esperienza dell’abitare a Milano. Viene così ricostruito un ritratto ibrido di dati e racconti che fotografa l’esperienza di vita della generazione dei giovani milanesi nell’epoca della crisi. Le interviste esplorano le domande che i giovani pongono alla città, da un lato mettendo in luce gli elementi di vulnerabilità come descritti nel capitolo 1, dall’altra alcune richieste comuni rispetto al tema dell’abitare, inteso sia come alloggio sia come abitabilità della città e dei quartieri, evidenziando il ruolo della casa nelle traiettorie di vita personali dei protagonisti.

2.1 Fotografia dei giovani milanesi

2.1.1 Una popolazione, molti profili

I giovani di età compresa tra i 18 e i 35 anni che risiedono a Milano sono, al 2011, 224.085 e rappresentano circa il 18% degli abitanti della città. Molti giovani sono lavoratori e costituiscono una parte dei 584.000 occupati milanesi tra i 15 e i 64 anni. A questi si aggiunge la quota di difficile rilevamento di coloro che vivono a Milano non stabilmente, come i lavoratori temporanei. Sono giovani che risiedono per periodi più o meno lunghi o ad intermittenza, divisi tra più di un luogo di lavoro o studio.

Gli studenti iscritti nelle università milanesi sono invece circa 160.000¹, il 60% dei quali non è originario del capoluogo. In particolare il 22% proviene da un'altra regione italiana (circa 35.000 studenti) e il 37% da un'altra provincia lombarda. Nell'anno accademico 2009/2010 gli studenti iscritti a Milano attraverso il programma Erasmus erano circa 2.000, un dato in aumento. Quasi il 25% è di origine straniera (55.081 persone). La componente straniera è una popolazione in crescita, che sta acquisendo una consistenza demografica significativa. La presenza dei giovani a Milano è però in costante flessione. La città è stata interessata negli ultimi quarant'anni da un fenomeno lento ma progressivo di spopolamento, passando da 1.743.000 abitanti nel 1971 a 1.242.000 nel 2011: una perdita di 501.000 abitanti. Dall'analisi delle classi di età, si nota che proprio i giovani risultano essere una delle popolazioni in maggiore diminuzione. Secondo i dati Istat², infatti, la perdita di popolazione registrata riguarda in modo particolare i residenti appartenenti alle prime fasce dell'età adulta. Nel 1999 i residenti di età compresa tra i 25 e i 34 anni erano 223.251 persone, mentre nel 2011 questi giovani adulti sono solo 157.905, a fronte invece di un aumento della popolazione di 45-54 anni (da 179.431 nel 1999 a 204.446 nel 2011). Anche la popolazione anziana sta assumendo una rilevanza maggiore passando tra il 1991 e il 2001, da un'incidenza del 18% al 22% sul totale dei residenti.

2.1.2 Natalità in crisi e l'apporto degli stranieri

A Milano la popolazione giovane è soggetta a processi di costrizione. Alcune tendenze si possono definire diffuse e fanno parte del cambiamento dei modelli e degli stili di vita su cui si basa la società. Degiovanimento è il termine demografico per indicare il calo del tasso di natalità che caratterizza l'Italia, riferendosi in particolare alla perdita di 3 milioni di adolescenti e giovani adulti (15-24 anni) tra gli anni '90 e gli anni 2000. A Milano non diversamente, le nascite sono di meno rispetto alla media europea e si sta alzando l'età media in cui le donne decidono di avere il primo figlio, limitando spesso ad uno solo i figli per nucleo familiare.

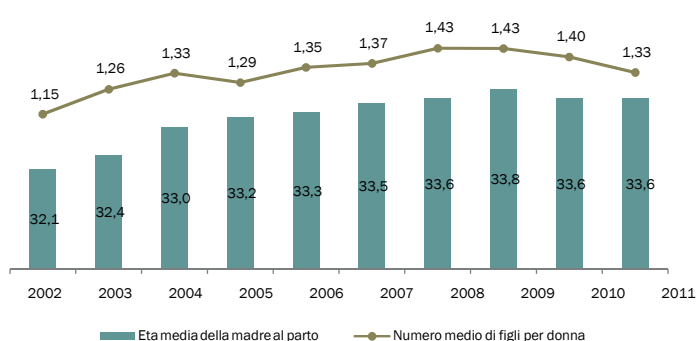


Figura 1: Numero medio di figli per donna ed età media della madre al parto (2002-2012).

Fonte: Comune di Milano
Settore statistica 2011

Questa tendenza deriva, oltre che da un fattore culturale, dal più ampio inserimento delle giovani donne nell'istruzione e nel mercato del lavoro rispetto alle generazioni precedenti, cosa che le induce a posticipare la costruzione di una famiglia per un più ampio avanzamento di carriera. A Milano l'età media delle donne al matrimonio è di 36 anni. Inoltre la scelta di avere un solo figlio e in generale di costruire famiglie più ridotte è in parte da attribuire alla pluralizzazione dei quadri familiari (dai genitori adottivi, ai fratelli acquisiti, ai genitori single ecc.) ma anche ai tempi di raggiungimento dell'indipendenza economica e della stabilità lavorativa dei giovani per riuscire ad assicurare il sostentamento di una famiglia. Il numero medio di componenti delle famiglie milanesi è oggi di due persone.

In questo quadro la componente straniera a Milano mostra un profilo demografico che si scosta dalla media e si pone come risorsa fondamentale per il riequilibrio generazionale della città. In primo luogo gli stranieri hanno un'età media notevolmente inferiore a quella della popolazione italiana: l'Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità registra infatti che nel 2010 l'età degli stranieri a Milano è di 12 anni inferiore alla media milanese che è di 45 anni.

Questo dato trova conferma nell'osservazione della distribuzione degli stranieri per clas-

Milano città

	1997	1998	1999	2006	2007	2008	2009	2010
Uomini	29	30	30	32	35	33	33	33
Donne	27	30	29	33	35	37	36	33
Totale	28	30	29	33	35	35	34	33

Figura 2: Età mediana degli stranieri maggiori di 14 a Milano e in Provincia 1997-2010.

Fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità 2010

Altri comuni in provincia di Milano

	1997	1998	1999	2006	2007	2008	2009	2010
Uomini	30	29	30	33	33	32	34	34
Donne	29	29	30	31	34	33	35	34
Totale	29	29	30	32	34	32	35	34

si di età, che vede la maggior concentrazione di persone tra i 30 e i 39 anni. Gli stranieri come già segnalato sono quindi l'unica reale forza di ringiovanimento della città. Infine se consideriamo la popolazione dal punto di vista della struttura familiare, osserviamo una tendenza progressiva al consolidamento del modello familiare "completo" (famiglia con figli) e, come abbiamo visto, con un numero medio di componenti più alto della media complessiva.

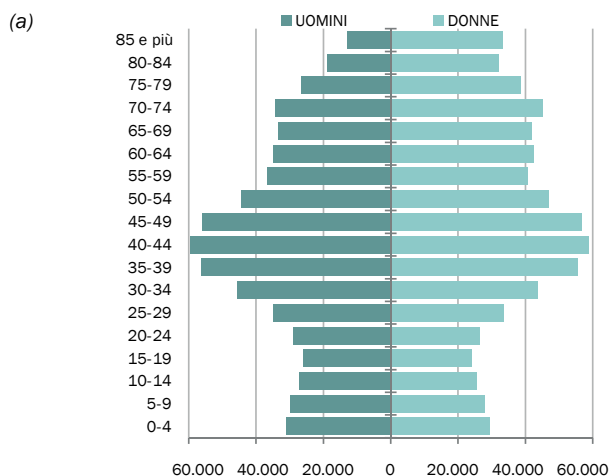
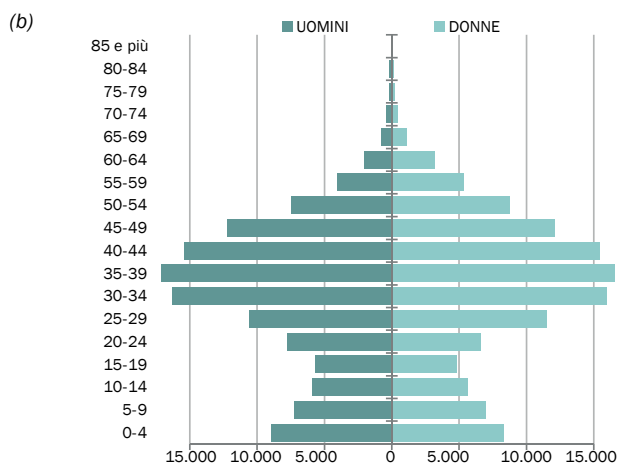


Figura 3: Distribuzione della popolazione residente a Milano di origine straniera (a) e totale (b) per sesso e classi di età. Anno 2011. La popolazione straniera è concentrata prevalentemente negli intervalli di età tra i 30 e i 39 anni. Inoltre la popolazione più giovane (bambini e giovani) è significativamente maggiore rispetto a quella anziana.

Fonte: Istat



Casa approdo difficile

Abdel ha 35 anni ed è marocchino. È in Italia dal 2000 e, dopo aver cambiato diverse sistemazioni abita da solo in affitto a Bareggio.

Insieme a lui Carlo e Umberto, volontari dell'Associazione Arcobaleno Onlus.

Non cambia tanto la storia di un giovane immigrato dagli altri, sì sarà più complicata perchè arriva da una casa a non casa, invece il giovane italiano ha quella possibilità che dovrebbe lasciare...è la partenza che cambia. La difficoltà di avere una casa è molto grande per gli stranieri, nove dieci anni fa era difficile anche per questioni di discriminazione...ai tempi in cui ancora non era diffuso internet, prendevi Secondamano, chiamavi e appena sentivano la voce diversa o ti chiedevano da dove veni "no già affittata!" c'è molta diffidenza. Anche perchè prima la gente non era abituata all'esperienza dei migranti era una cosa nuova...e cose banali come l'odore di cibo, cose così che adesso sono comuni, in mensa al lavoro...prima no.

Se la cosa però va a buon fine, nel senso che riesci ad averla la casa, c'è sempre quel 50-100 di più di sicuro...è logico perchè secondo il proprietario chi fa l'avventura di affittare ad uno straniero deve assicurarsi. Da una parte è un'assicurazione, dall'altra sa che con gli stranieri magari lo affitta ad uno e ci mette dentro quattro o cinque persone!

Poi i contratti che non sono registrati, oppure si cerca di sfruttare al massimo le condizioni della legge...l'adeguamento Istat per esempio. Nella mia esperienza ad esempio conoscevo la persona e abbiamo fatto quattro anni senza aumento ma non tutti.

Secondo me quindi si fa fatica a mante-

nere la casa ma come la gente del posto, cambia più che altro il meccanismo di entrata. Per gli stranieri il contratto non regolare è più frequente credo, il problema è se lo sai o non lo sai, perchè queste cose chi le fa nascere? La necessità. Se ti trovi ad arrivare e non trovi poi ci sono le complicazioni ci metti tanto tempo...arriva il tempo della disperazione e quel che trovi trovi. Anche la coabitazione è una questione di necessità, chiunque vorrebbe vivere da solo ma se poi non trovi o non ce la fai, ti stufi di cercare sempre un'alternativa. La difficoltà di trovare una casa ti porta ad abitare insieme perchè se uno ha la possibilità e costa il giusto no. Io ora ho la possibilità e l'ho fatto, uno sogna sempre la libertà. Io non ho altri obblighi famiglia o altro.

Io poi sono un caso fortunato ho un lavoro, la sicurezza familiare e una certa stabilità. Per un altro invece che magari deve mandare a casa i soldi le cose sono diverse, è difficile che ce la faccia è una bella differenza! Non può vivere da solo! Io ho fatto l'esperienza all'inizio di vivere prima con una persona poi altre due, che non conoscevo anche se erano del mio paese. Questo i primi sei mesi appena arrivato, a Brugherio. Poi quando ci siamo dovuti spostare, da un giorno all'altro perchè il padrone di casa aveva bisogno per il figlio, ci abbiamo messo quasi un anno a trovare casa! Nessuno voleva gli stranieri..."hanno fatto questo, hanno fatto quello".

Un altro problema è abitare in città, si fa difficoltà a Milano. Io sono nato in città, mi piace la vita nella città e sto lottando per poter vivere qui...anche se lavoro a Linate vorrei comunque vivere a Milano. I paesini sono belli tranquilli però senti il peso del pregiudizio, "l'altro è l'inferno".

Come vivi la casa e come la senti dipende molto da quello che trovi, se trovi ordine che ti dà l'impressione di una casa fat-

ta bene può essere il punto di partenza, se trovi una cosa che è solo per dormire cambia. Questo poi lo ritrovi anche dopo perchè se la prima volta sei stato in una situazione in cui è tutto disordinato, non è casa e rimani con quella idea. Se la prima volta trovi invece una situazione più regolare poi ti cambia e cammina con te. È poi una cosa che si nota anche fuori, se parliamo di discriminazione è anche dovuto a questo.

Umberto: i giovani che arrivano in Italia come prima tappa hanno sistemazioni di fortuna, in appartamenti sovraffollati su cui i proprietari non investono minimamente. Le condizioni sono estreme ed esistono perchè c'è un bisogno pressante, un'emergenza. E questo contribuisce in primo luogo alla mancata integrazione nelle reti sociali di queste persone e alla stigmatizzazione di interi stabili come "il palazzo degli immigrati". E' chiaro che da una condizione del genere è difficile intendere la casa come appoggio per costare il proprio futuro in un nuovo paese.

Chi arriva con la famiglia da un giorno all'altro affronta problemi grossissimi, non si può fare. Uno arriva poi quando è sistemato chiama la famiglia. Se no è infattibile in Italia. Senza reti, parenti amici non si può. Arrivare per trovare lavoro senza famiglia, non ci sono possibilità...tutto parte dal lavoro e hai delle difficoltà enormi. Adesso sta andando malissimo, per uno che arriva con la crisi...è spaventoso.

I ragazzi invece che nascono qui sono italiani, le seconde generazioni sono integrate ormai. Si forse c'è il problema che si sentono un po' sempre stranieri ma poi qui alla fine sono come gli altri. Una volta che vai a scuola, hai gli amici, non ti importano le scelte fatte dai genitori. Forse pesa un po' questa cosa dell'immigrazio-

ne, come se i genitori dicessero "l'ho fatto anche per te" ma secondo me non c'è una difficoltà maggiore per le seconde generazioni ad integrarsi, forse più a sganciarsi dal percorso dei genitori, o da una cultura una lingua che non conoscono bene...

2.1.3 Il lavoro che non c'è

Tra le principali difficoltà nel consolidamento di un percorso di vita autonomo vi sono quelle legate alla situazione lavorativa. Osservando le dinamiche del mercato del lavoro si nota che in Lombardia e in provincia di Milano, in linea con le tendenze nazionali, a seguito della crisi 2008, si è verificato un grave calo nei livelli di occupazione, che ha fatto sì che la classe di lavoratori più giovane incontri oggi enormi difficoltà ad inserirsi nel mercato. Nonostante infatti una buona tenuta del sistema delle imprese in Lombardia complessivamente nel 2009, rispetto al 2008, sono stati persi circa 39.000 posti di lavoro nel territorio della provincia di Milano. Il Rapporto Milano Sociale 2011 ha rilevato che ad essere notevolmente più colpiti sono stati i lavoratori indipendenti e i lavoratori atipici, con contratti di lavoro temporanei e di collaborazione a progetto. La crisi occupazionale si è abbattuta in misura più acuta sulla fascia di età tra i 15 e i 24 anni, che nel 2009 aveva raggiunto un tasso di disoccupazione del 23%, e in generale sugli under 30 con valori intorno del 13,6%. Dal 2011 la situazione è in leggera ripresa, benché il livello di disoccupazione giovanile sia ancora superiore al 20%³, particolarmente accentuato per le donne. Il protrarsi della crisi sembra accentuare da un lato la tendenza al prolungamento degli studi in attesa di un'occupazione, dall'altro il fenomeno dei giovani che non sono inseriti in ambiti formativi né lavorativi. In particolare si è creata una ampia fascia di lavoratori giovani che non avendo ancora consolidato la loro posizione di mercato con la crisi hanno visto confermare la loro posizione di svantaggio.

In questo modo i giovani lavoratori in ingresso, già ai margini del mercato, hanno visto aumentare la probabilità di sperimentare percorsi di precarietà, per periodi ancor più lunghi che in passato e con condizioni economiche spesso più sfavorevoli, con le conseguenti ripercussioni sui progetti di carriera e di vita.

	Avviati 2007-2008 (%)	Avviati 2008-2009 (%)	Avviati 2009-2010 (%)	Avviati 2010-2011 (%)
Lavoro a tempo indeterminato	25,3	21,4	17,6	16,4
Apprendistato	8,8	7,7	6,9	8,1
Contratto di inserimento	3,7	2,2	2,6	2,6
lavoro a tempo determinato	27,4	28,5	27,3	26,7
Lavoro somministrato	3	4,2	4,3	4,1
Lavoro intermittente	0,8	1,3	1,8	2,2
Cococo/co.pro.	15,9	17,5	19,2	19,1
Lavoro occasionale	0,2	0,5	0,8	1,1
Tirocinio	6,8	8,6	11	11,8
Imprenditori	7,7	7,9	8,3	7,7
Altro	0,4	0,2	0,2	0,3
Totale	100	100	100	100

Figura 4: Neolaureati residenti in Lombardia avviati al lavoro per tipo di contratto. Anni 2007-2011.

Fonte: Elaborazione propria su dati Specula Lombardia (2012)

Gli strumenti dello stage e della collaborazione a progetto hanno consentito grande flessibilità e risparmio per le aziende, diventando così lo strumento più frequente di inserimento di nuovi lavoratori. I neolaureati, in particolare con titoli magistrali, incorrono più frequentemente in questo tipo di avviamento, evidenziando un ricorso a tipologie flessibili in crescita con l'aumento del livello di istruzione. La crisi ha accentuato alcune criticità di questo sistema di contratti: le difficoltà di sostenibilità economica hanno portato le imprese a ridurre al minimo le nuove assunzioni e a non assumersi l'onere di formare nuova forza lavoro, vista principalmente come un investimento troppo oneroso.

2.1.4 Quando la laurea non basta più

Se osserviamo i dati sulla distribuzione dei laureati lombardi per fasce di reddito notiamo che il crescente livello di istruzione dei giovani in Lombardia non viene ripagato da collocazioni lavorative stabili e redditi più elevati.

Il grafico riportato, che compara dipendenti e collaboratori, segnala che il reddito è abbastanza allineato tra tempi determinati e tempi indeterminati (anche se vi sono poi significative differenze sul reddito annuale tra questi relativamente alla diversa continuità dei contratti).



Figura 5: Distribuzione dei laureati per fasce di reddito e tipologia di contratto (%).

Fonte: Elaborazione propria su dati Specula Lombardia (2012)

Molto differente è invece la situazione dei collaboratori, i quali hanno un punto di massimo nella fascia di reddito 750-1.000 euro al mese, mentre la concentrazione dei redditi dei dipendenti è soprattutto sulla fascia 1.250-1.500 euro.

Lo stipendio mensile medio dei giovani laureati lombardi può quindi essere stimato intorno ai 900 euro, con picchi notevolmente inferiori per coloro che lavorano con contratti di collaborazione a progetto.

A questa generale costrizione del mercato del lavoro segue un fenomeno di dequalificazione delle professioni, che riguarda in particolare i neolaureati i quali scoraggiati dalle difficoltà di accesso a posizioni lavorative adeguate al proprio titolo di studio, sempre più frequentemente ricerca un'occupazione in settori con richiesta di mansioni "povere".

I dati lombardi segnalano una diminuzione della domanda di laureati, che rende questi lavoratori sempre più disponibili ad adattarsi a qualunque occupazione. A testimonianza

di questa tendenza vi sono l'aumento di stage e praticantato e la maggior diffusione del lavoro nero, o senza contratto (+2,2 punti percentuali, che compensa la diminuzione delle tipologie a termine sia dipendenti, sia autonome). I neolaureati lombardi fanno infatti sempre più fatica ad entrare stabilmente nel mercato del lavoro, in quanto crescono gli avviamenti meno tutelati e retribuiti. Si riducono le opportunità di lavoro ad alta qualifica: in Lombardia nel 2010 sono stati avviati al lavoro 35.308 laureati del triennio 2007-2009, nel 2011 invece 33.453 laureati del triennio 2008-2010, con una diminuzione di avviamenti al lavoro del 5%⁴. Prevalgono oggi lavori a termine “poveri”, caratterizzati da bassa remunerazione e da assenza di tutele, oltre che da limitate opportunità di formazione delle competenze e quindi di crescita professionale. Il “contratto formativo” più utilizzato per l'avvio al lavoro resta lo stage, che si conferma il più diffuso anche a un anno dalla laurea (interessa l'8,4% dei laureati, contro il 5,4% dell'apprendistato e l'1,7% dell'inserimento).

Confermano la non sempre elevata “qualità” delle posizioni lavorative anche i dati sulle qualifiche, con alte presenze di laureati nelle attività commerciali e dei servizi (baristi, commesse, hostess e promoter ecc.).

La tabella mostra le diverse qualifiche professionali. I laureati di secondo livello dovrebbero collocarsi nella 1 (dirigenti), 2 (professioni ad alta specializzazione) e, per i laureati di primo livello, la 3 (tecnici).

	Laureati 2009 (%)	Laureati 2010 (%)	Variazione
Lavoro a tempo indeterminato	12,22	11,86	-0,36
Apprendistato	4,9	5,53	0,46
Contratto di inserimento	1,66	1,7	0,04
lavoro a tempo determinato	14,02	13,14	-0,89
Lavoro somministrato	1,3	1,06	-0,24
Lavoro intermittente	0,78	0,62	-0,16
Cococo/co.pro.	8,93	8,75	-0,18
Lavoro occasionale	0,11	0,21	0,1
Tirocinio	5,66	5,84	0,18
Praticantato	2,15	2,64	0,48
Imprenditori	4,43	4,18	-0,25
Autonomo	6,39	6,06	-0,33
Extra			
Lombardia	1,36	1,54	0,18
Esteri	1,38	1,97	0,59
Non lavorano	32,73	31,03	-1,7
Totale	100	100	

Figura 6: Situazione occupazionale dei laureati in Lombardia residenti nella regione a un anno dalla laurea.

Fonte: Elaborazione propria su dati Specula Lombardia (2012)

Figura 7: Le qualifiche dei laureati lombardi nel 2010.

Qualifiche e livello di istruzione associato		Frequenza	(%)
1	Legislatori dirigenti e imprenditori Professioni che richiedono esperienza e particolari capacità decisionali ed organizzative tali da non poter essere sempre individuate in un particolare livello di istruzione formale	83	0,5
2	Professioni intellettuali scientifiche e di elevata specializzazione Professioni per le quali è richiesto un livello elevato di conoscenza (in genere acquisito attraverso il completamento di un percorso di istruzione di tipo universitario o postuniversitario) e di esperienza in ambito scientifico, umanistico o artistico	3.635	22,2
3	Professioni tecniche Professioni che richiedono, per essere esercitate, le conoscenze operative e l'esperienza necessarie a svolgere attività di supporto tecnico-applicativo in ambito scientifico, umanistico ed economico-sociale, sportivo e artistico. Conoscenze in genere acquisibili completando un ciclo di istruzione secondaria superiore o un corso universitario di studi di primo livello	6.776	41,3
4	Professioni esecutive nel lavoro d'ufficio Svolgono, anche con l'ausilio di strumenti informatici, compiti di ufficio con funzioni non direttive	3362	20,5
5	Professioni qualificate nelle attività commerciali e nei servizi Professioni che richiedono, per essere esercitate, conoscenze di base, in genere acquisibili completando l'obbligo scolastico, o acquisendo una qualifica professionale successiva all'obbligo, ed esperienza operativa	1.890	11,5
6	Richiedono in genere conoscenze di base assimilabili a quelle acquisite completando l'obbligo scolastico, o un ciclo breve di istruzione secondaria superiore o, ancora, una qualifica professionale o esperienza lavorativa	194	1,2
7	Conduttori di impianti, operai e conducenti di veicoli Professioni che richiedono la conoscenza e l'esperienza necessaria per condurre o controllare il corretto funzionamento di macchine	166	1,0
8	Professioni non qualificate Professioni che richiedono un livello di conoscenza ed un grado di esperienza sufficienti a svolgere attività molto semplici e ripetitive	294	1,8
9	Forze armate	3	0
	Totale validi	16.403	100
	ND	543	
Totale		16.946	

Fonte: Elaborazione propria su dati Specula Lombardia (2012)

Le altre qualifiche dovrebbero invece interessare i livelli di istruzione inferiori ma una quota significativa di laureati è inserita con qualifiche più basse. Una quota bassa ma non irrilevante di laureati (4%) è impiegata in mansioni operaie o come personale non qualificato. Quelli che spesso vengono considerati lavori di emergenza temporanei, non sono allora solo un'esperienza del periodo universitario per pagare gli studi o lo svago, ma sono una realtà per molti laureati.

Secondo le mie regole

Sara ha 25 anni, vive con i genitori, il fratello di 22 anni e un cane, in un trilocale in affitto in zona De Angeli a Milano. Ha una laurea triennale in Conservazione dei beni culturali e lavora per un'associazione culturale che organizza eventi musicali con un contratto di stage non retribuito.

A ventun anni sono andata a vivere da sola con il mio ex compagno in provincia di Milano, a Bareggio. Ho vissuto con lui per circa 4 anni e sono tornata a casa dei miei sei mesi fa.

Sicuramente è stata una cosa che desideravo, ma avevo anche paura perchè so che i miei genitori più di un tot al mese non mi potevano passare, sapevo che il lavoro era precario [...] però sapevo anche di poter contare sulla persona che viveva con me, che comunque aveva un ottimo stipendio, e che anche davanti alle difficoltà avremmo comunque avuto l'aiuto della mia famiglia e della sua famiglia.

Scegliere di andare a vivere da sola è stato bellissimo! [...] Sicuramente ci sono state difficoltà ma era tutto a favore mio, nel senso che alla fine io ero felice di quello che facevo, non vivevo più in un trilocale con quattro persone, ma in una casetta col giardino...

[...]chiaramente ha inciso sull'università...da essere frequentante sono arrivata a non esserlo più e dovendo gestire una casa, dovendo gestire una "famiglia" ho prolungato i tempi e mi sono laureata un anno dopo.

Abbiamo visto qualche casa a Milano ma poi valutando le spese, facendo dei calcoli approssimativi non saremmo mai riusciti

senza due lavori stabili. Nel momento in cui due lavori c'erano ci si poteva mantenere ma nel momento in cui uno dei due mancava...che vabbè sarebbe stato il mio perchè lui lavorava con suo padre, non ce l'avremmo fatta...Poi a stessa tipologia di appartamento è una cosa improponibile, non l'avremmo neanche trovata col giardino.

Quando ci siamo ingranditi però abbiamo avuto qualche difficoltà nel pagare l'affitto in realtà anche a Bareggio, perchè chiaramente abbiamo dovuto ricostruire un po' tutto da capo...ricomprare i mobili, la cucina, l'affitto più alto, doverlo dare anticipato anche! Tre mesi di anticipo più cauzione...1500 euro..noi li avevamo grazie alla vendita di alcune cose della prima casa, o che avevamo lasciato lì in cambio di soldi. Però non è mai stata una cosa immediata, non siamo mai entrati nella casa solo quando era ammobiliata, noi siamo entrati e pian piano abbiamo costruito tutto, comprato tutto quando abbiamo potuto.

Diciamo che è stata un'esperienza...è chiaro che a ventun anni non progetti a lungo termine, invece che farla con un'amica l'ho fatta col mio compagno.

Poi sono tornata a casa...è stato un trauma perchè oltre al trauma...sentimentale...c'è stato il trauma di tornare a condividere la camera con mio fratello...in piena città, in pieno ritmo frenetico!

I miei l'hanno presa male. Cioè chiaramente sono dalla mia parte... [...] però tornare a casa di una persona che ha i propri ritmi da 40 anni, le sue fisse...perchè poi invecchiando hai sempre più delle fisse... [...] gli orari, non mi viene neanche più in mente di scrivere un messaggio alla mamma con su scritto "sto fuori a dormire" op-

pure faccio tardi...e giustamente lei è in ansia perchè prima ero con il mio fidanzato ed era tranquilla, adesso sono da sola ed è preoccupata...si scarica il telefono e succede il finimondo! Mio fratello poi che torna alle 4 di notte [...]...ha 22 anni...non penso che abbia molta voglia di lavorare e soprattutto di costruirsi un'indipendenza propria per avere una casa sua...torna ha il frigo pieno, le mutande gliele lava la mamma. A me piacerebbe lavarmele da sola ecco!

Io spero di essere assunta dopo sei mesi di stage, anche al minimo[...]. Cominciare a risparmiare dei soldi per poterli investire nel mio futuro, un giorno...per una casa, che adesso è la mia priorità.

Ma il problema fondamentale non è quanto guadagni, ma quanto sei sicura di guadagnare per un po' di tempo...perchè comunque non è possibile costruire un'indipendenza se hai dei contratti temporanei...magari hai un contratto per sei mesi e i sei mesi dopo...cioè ti compri un armadio poi se dopo sei mesi non trovi un altro lavoro cosa fai? Lo butti? Lo devi continuare a mantenere...l'armadio...

Loro mi incentivano anche ad andare a viver da sola adesso però capiscono anche che non ho più voglia di fare dei lavori che non merito di fare. Ho studiato notti intere, versato fiumi di lacrime per fare dei lavori...onestissimi...però che non mi competono. E che comunque ho sempre fatto perchè è da quando ho 16 anni che lavoro, ora ne ho 25, è da quando ho 16 anni che faccio la cameriera, ora vorrei fare qualcosa per cui ho studiato...che poi non lo sto neanche facendo, però ho capito la mia passione!

Forse è più importante fare quello che ti

piace meno retribuito che qualcosa che non ti piace che ti fa guadagnare bene. Io nonostante la non retribuzione sono felice. Mi dessero 800 euro al mese io lo farei a vita! Conducendo una vita più umile, invece di avere tre figli come vorrei ne farei uno solo e vivrei così..ma tornerei a casa felice. Poi uno molto spesso non ha neanche una scelta...

2.2 La casa come fattore di attrazione ed espulsione

Oltre ai trend demografici descritti e alla compromessa situazioni occupazionale, un fattore specifico di diminuzione della presenza di giovani sul territorio milanese può essere individuato nella relazione problematica tra situazione reddituale e offerta di abitazioni. I giovani, infatti, tendono a spostarsi verso i comuni di cintura in cerca di condizioni abitative più favorevoli sotto il profilo economico. L'hinterland registra così trend di crescita della popolazione più positivi del capoluogo. La spinta verso la provincia è data quindi dalla difficoltà nel raggiungere l'indipendenza abitativa, fattore determinante del ritardo dei percorsi di emancipazione dalla famiglia di origine dei giovani italiani. L'uscita dal nucleo familiare è ostacolata da un'offerta abitativa con prezzi molto elevati, non sostenibile per i profili reddituali più instabili e con capacità di risparmio molto ridotte.

A questa dinamica centrifuga si associano però anche movimenti verso il centro, che interessano le popolazioni di studenti e lavoratori fuori sede ma anche degli ex-residenti ora pendolari. I giovani che si sono spostati fuori dai confini comunali della città, ritornano al centro con le oltre 400.000 presenze di pendolari e city users che ogni giorno si riversano su Milano per motivi di lavoro e nel tempo libero. Il sistema universitario è la calamita per gli studenti da tutta Italia, che per periodi più o meno lunghi durante l'anno risiedono o frequentano quotidianamente la città. L'attrattività del network di imprese e il milieu culturale e imprenditoriale, infine, rendono la città il centro degli scambi economici d'Italia.

2.2.1 Lo sforzo per l'acquisto

Le famiglie milanesi, in linea con la tendenza nazionale, vivono prevalentemente in case di proprietà. Nonostante la continua ascesa dei valori immobiliari, le condizioni favorevoli di indebitamento hanno permesso ad un numero sempre maggiore di famiglie di rateizzare l'accesso alla casa in proprietà, "mettendo a valore" gli sforzi per sostenere la rata del mutuo come investimento per il futuro. Tra il 1991 e il 2001 la quota di residenti proprietari è salita dal 50, 5% al 55, 4%, mentre la percentuale di affittuari è scesa da 42,3% a 33,6%. Al censimento 2011 la situazione non è mutata, e l'affitto viene sempre più considerato come una soluzione d'emergenza per coloro che non hanno garanzie o risorse sufficienti per accedere alla proprietà neanche attraverso il prestito bancario⁵. Oggi, circa il 35% risiede in una casa in locazione, mentre il 60% è proprietaria, a fronte però della media nazionale che è ancora più spiccatamente orientata alla proprietà con oltre l'80% di proprietari. Il prezzo al metro quadro per l'acquisto di un appartamento a Milano varia a seconda della posizione e dello stato manutentivo dell'immobile. La media è superiore a 3.600 euro/mq, con picchi nelle zone centrali e nei recenti interventi di trasformazione fino a raggiungere gli 8.600 euro al metro quadro.

	2010 (euro/mq)
Media acquisto Milano	3.688
Centro	7.306
Nuovo	8.600
Recente	6.817
Vecchio (+ 40 anni)	6.500
Bastioni	5.123
Nuovo	6.561
Recente	4.669
Vecchio (+ 40 anni)	4.139
Circonvallazione	3.516
Nuovo	4.520
Recente	3.267
Vecchio (+ 40 anni)	2.762
Decentramento	2.529
Nuovo	3.233
Recente	2.352
Vecchio (+ 40 anni)	2.003

Figura 8: Milano - Prezzi degli alloggi al mq per posizione e stato di manutenzione (2010)

Fonte: OSMI 2010

Se consideriamo questa preferenza per l'acquisto dell'alloggio, un giovane dovrebbe poter spendere circa 144.000 euro per un monolocale di 40 mq e una giovane famiglia circa 324.000 euro per 90 mq. Dal grafico, datato 2004, sono state calcolate le annualità di stipendio necessarie per l'acquisto di un alloggio da parte di una famiglia di reddito medio, con due stipendi di circa 1.500 euro. Tra il 1965 e il 2004 le annualità di stipendio necessarie per l'acquisto di un'abitazione di 90 mq sono quasi raddoppiate, passando circa da 4 a 8. La situazione attuale non si discosta in modo particolare da questa rappresentazione, se non per il fatto che i redditi dei giovani si sono ulteriormente ridotti. Ipotizzando un reddito familiare annuo di 21.600 euro, vediamo che le annualità di stipendio necessarie per l'acquisto sono addirittura 15.

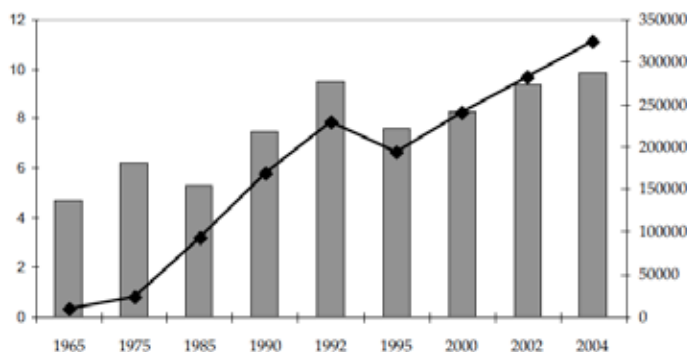


Figura 9: Capacità economiche di accesso all'abitazione a Milano (2004). Sull'asse delle ordinate le annualità necessarie per l'acquisto (a sinistra) e il valore in euro dell'appartamento (a destra).

Fonte: Cognetti 2007 su elaborazione e dati Cresme 2006

Ciò significa che per un giovane precario non solo l'investimento nell'abitazione è assolutamente precluso con le sole forze ma se consideriamo la diffusione dei contratti atipici, intermittenti e senza garanzie di continuità o tutele appare chiaro come l'accesso al credito sia complicato.

Sembra importante a questo punto aprire una breve riflessione sulle rilevazioni dello stato di difficoltà economica delle famiglie. Secondo la Camera di Commercio di Milano, infatti, il 17,3% delle famiglie milanesi possono essere considerate relativamente povere in quanto hanno a propria disposizione una capacità di spesa mensile inferiore a quella individuata come soglia di povertà relativa che è di 1.398 euro/mese⁶. Appare chiaro come la rilevazione sia assolutamente preoccupante in relazione alla condizione diffusa dei redditi da lavoro precario. Se assumiamo come corretta questa valutazione allora dovremmo infatti constatare che la maggior parte dei giovani occupati si trova sotto la soglia di povertà relativa.

Nel caso dei giovani la fragilità reddituale compromette quindi le possibilità di avviare un percorso abitativo indipendente. Secondo il Sunia⁷, infatti, 125.000 giovani, la metà dei residenti a Milano, pur lavorando in molti casi non riescono ad essere sufficientemente autonomi per permettersi una sistemazione abitativa propria. In questa situazione lavorativa incerta appare naturale la tendenza di molti dei laureati ad emigrare all'estero. Secondo i dati rilevati dall'associazione Italtents, nel 2012 è stato registrato un aumento dell'emigrazione degli under 40 dall'Italia. I dati dell'Anagrafe della popolazione Italiana Residente all'Estero (Aire) rilevano che i 20-40enni italiani emigrati sono passati dai 27.616 del 2011 ai 35.435 del 2012, costituendo il 44,8% del flusso totale di espatrio.

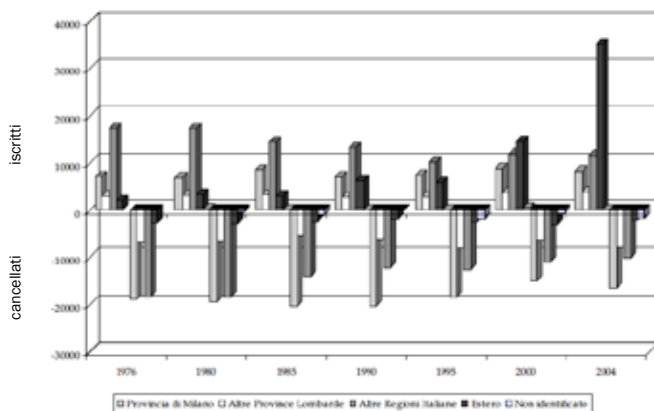


Figura 10: Iscritti e cancellati dal Comune di Milano per area geografica di provenienza e destinazione.

Fonte: Cognetti 2007 su dati Comune di Milano, Settore servizi statistici.

La Lombardia si rivela la regione che maggiormente alimenta l'emigrazione dall'Italia: ben 13.156 lombardi hanno trasferito la propria residenza all'estero nel 2012. Secondo un sondaggio Eurispes del 2012, quasi il 60% degli italiani tra i 18 e i 24 anni si dichiara disposto a intraprendere un progetto di vita all'estero. I più sfiduciati sulle opportunità offerte in Italia sono i 25-34enni, soprattutto se donne e se del Nord o Centro Italia con un elevato titolo di studio.

Per i giovani che scelgono allora di intraprendere un percorso di autonomia abitativa non rimane che ricollocarsi in provincia, dove è possibile trovare condizioni di mercato immobiliare più favorevoli pur mantenendo una relativa prossimità al centro e poter affrontare i costi legati ad esempio alla nascita di un figlio anche in un momento nel quale non si ha ancora raggiunto l'apice della carriera professionale, e quindi di retribuzione.

Una casa, una famiglia

Federica ha 21 anni, vive con i genitori, un fratello e una sorella più piccoli in appartamento in zona Primaticcio a Milano. Frequenta il secondo anno del corso di laurea in Lettere moderne all'università Statale di Milano. Mentre studia fa occasionalmente la babysitter e dà ripetizioni ad alcuni ragazzi del liceo.

Ipoteticamente mi sentirei di andare a vivere da sola anche adesso, cioè come desiderio di per sé...realisticamente parlando credo che sarà quando mi sposerò e andrò a vivere con il mio ragazzo. Sicuramente perchè penso di non avere le risorse ma anche perchè non la vedo neanche come un'esigenza pressante andare via da casa, lo sento come un desiderio ma non come una cosa dovuta, una cosa un po' superflua ora. Il distacco dalla famiglia non mi spaventa, lo vivo come una cosa positiva ma non come uno stacco perchè non sto bene, un distacco perchè arriva il momento in cui uno si faccia la sua vita ed è bello poterlo fare. Da parte mia però non c'è mai stata la richiesta di volere andarmene di casa, e né i miei hanno mai detto no non puoi farlo...non si è mai presentata la situazione, anche dal punto di vista economico non ne abbiamo mai parlato in maniera seria...ma perchè da parte mia non c'è stata questa richiesta.

A casa io e mia sorella, che fa la prima liceo, dormiamo insieme e mio fratello ha la camera da solo. [...] Un po' sento come "peso" la condivisone con mia sorella per quanto le voglia molto bene [...] Anche i miei hanno avvertito un po' il cambiamento, però se volessi andarmene la prima

cosa che mi direbbero adesso è "come fai a mantenerti? Noi come facciamo?" Prima di iniziare l'università avevo pensato di andare a Pavia e si era presentata l'ipotesi se fare la pendolare o prendersi un appartamento. Per i miei genitori sarebbe stato anche bello che io potessi prendere un appartamento a Pavia per studiare, però economicamente o sei in grado di mantenerti autonomamente o loro avrebbero fatto difficoltà perchè comunque noi siamo in 5 in famiglia. Penso più che altro che sarebbe quello il vero motivo per cui mi direbbero di no...bello ma come?

A 21 anni la casa è qualcosa verso cui tendere, una cosa bella, un progetto che mi piacerebbe realizzare ma sicuramente non facile perchè studiando conciliare lavoro e studio per mettere da parte dei soldi per comprare una casa, con i prezzi di adesso, è abbastanza tosta come cosa, rimane un desiderio importante. E' importante avere una casa propria, ti testi sia economicamente sia nella creazione, la costruisci tu è parte te...è un desiderio bello quello di avere una casa, dici "è casa mia", fare quello che voglio ma soprattutto metterci le cose mie che mi piacciono... ti dà l'idea vera dell'indipendenza...Non è una cosa che mi mette preoccupazione in realtà, magari non avrò la casa dei miei sogni, magari ti devi adattare, ma penso che sia realizzabile, man mano crescendo può diventare migliore... io poi penso che comprerei subito, ha un valore economico concreto secondo me può essere un buon investimento, poi la vendi o la affitti. Certo se poi non ho i soldi per comprare una cosa decente che poi posso rivendere allora andrei in affitto, però potendo comprare una casa un po' carina farei così.

2.2.2 La migrazione delle famiglie di nuova formazione

L'Agenzia del Territorio di Milano ha stimato che i residenti a Milano alimentano il mercato della provincia per una quota superiore al 22%. Un numero sempre maggiore di nuclei famigliari trova infatti una soluzione abitativa stabile al di fuori di Milano, rispetto a quanti si stabiliscono in città. I prezzi di acquisto degli alloggi sono infatti dimezzati e consentono un più ampio accesso alla proprietà. I comuni di prima e seconda cintura urbana hanno così registrato negli ultimi anni performance demografiche migliori del capoluogo e un saldo migratorio più positivo, grazie alla mobilitazione delle giovani famiglie in cerca di condizioni migliori per affrontare un percorso abitativo in autonomia.

Se compariamo le performance demografiche del capoluogo con i comuni della prima e della seconda cintura appare chiaramente una situazione in cui Milano è il comune che sta perdendo più residenti. Inoltre presenta la percentuale più bassa di popolazione tra i 18 e 24 anni e la più elevata di ultra 75enni, registrano l'età media tra le più elevate dell'area metropolitana. I comuni della prima cintura, invece, si attestano su valori più positivi, in particolare, l'età media arriva ad essere fino a 5 anni inferiore (Assago), la percentuale di giovani è maggiore fino a 2,5 punti percentuali e la quota di anziani si riduce fino a 4 punti per la fascia 65-74 come nel caso di Cusago, fino a 6 punti per la fascia over 75 come nei casi di Peschiera, Assago e Buccinasco. L'indice di vecchiaia di molti comuni risulta sensibilmente ridotto, arrivando a dimezzarsi come nei casi di Assago e Cusago.

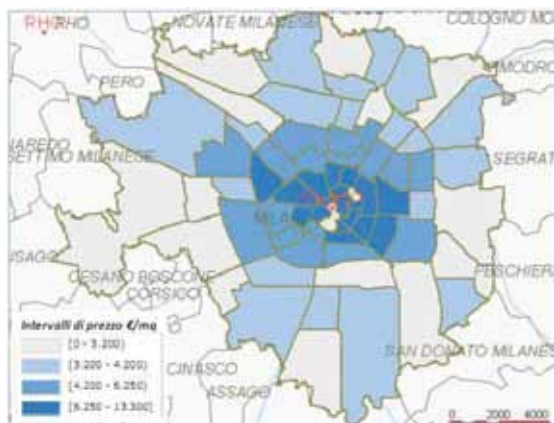
Figura 11: Confronto indicatori demografici e percentuali di popolazione per classi di età nei comuni di Milano e della Prima cintura urbana.

COMUNE	Trend popolazione 2001-2011	Tasso di Natalità	% 18-24 anni	% 25-34 anni	% 65-74 anni	% + 75	Indice di vecchiaia	Età media
Milano	-6,3	9,5‰	5,6	11,0	12,3	12,9	240,6	45,7
Pero	-4,5	9,1‰	6,5	12,0	10,7	9,3	192,7	43,4
Rho	-1,5	8,4‰	6,3	12,0	11,5	10,3	211,2	44,3
Baranzate	-5,9	11,5‰	7,2	12,9	10,0	7,1	133,6	41,1
Arese	-2,0	7,7‰	6,1	9,4	14,4	8,4	190,9	44,2
Bollate	-2,6	8,1‰	6,7	9,8	11,0	9,9	193,7	43,9
Novate M.se	-1,2	7,7‰	6,3	10,2	12,3	10,7	217,9	45,0
Cormano	-1,5	10,1‰	6,2	11,1	11,4	10,0	172,6	43,1
Bresso	-2,5	8,7‰	5,8	10,3	14,6	12,4	259,0	46,1
Sesto SG	-5,8	10,9‰	5,7	10,6	13,0	12,0	238,4	45,6
Cinisello B.	-4,4	9,4‰	6,5	11,2	12,5	9,8	204,1	44,1
Cologno	-4,4	8,9‰	7,0	11,9	11,8	9,4	197,1	43,6
Vimodrone	-1,0	11,1‰	5,8	13,6	10,8	8,2	159,7	42,5
Segrate	-2,6	9,2‰	6,1	9,6	12,7	9,0	177,8	43,5
Peschiera B.	-2,3	10,3‰	6,3	9,9	9,9	6,6	130,3	41,9
S. Donato M.se	-5,2	8,5‰	6,2	9,6	12,5	10,4	195,0	44,0
Opera	-4,7	9,7‰	6,3	11,2	12,3	8,5	194,3	44,1
Rozzano	-3,6	10,7‰	6,6	10,6	12,6	8,6	171,7	42,6
Assago	-0,8	11,4‰	7,9	10,6	9,2	5,7	115,4	40,7
Buccinasco	-1,7	9,4‰	7,2	9,7	9,7	5,6	118,7	40,9
Corsico	-2,5	10,3‰	5,8	11,3	14,0	11,1	240,8	45,3
Cesano	-2,9	8,6‰	7,1	11,2	12,4	8,3	197,9	43,7
Trezzano	3,7	9,9‰	6,3	12,2	11,8	7,8	163,4	42,6
Cusago	1,7	10,6‰	6,4	8,0	8,6	7,4	110,5	41,1
Settimo M.se	-1,5	8,5‰	6,2	9,9	9,8	7,7	142,7	42,2
ANNO 2011								

Fonte: Elaborazione propria su dati Istat

Osservando le rilevazioni dei prezzi di acquisto degli immobili tra centro e comuni di cintura appare chiaro come la scelta di dislocarsi fuori da Milano sia dettata principalmente da motivi economici. La classe di prezzo più bassa del centro città corrisponde infatti alla fascia più alta rilevata in periferia. I giovani con progetti di vita familiare trovano così opportunità di scelta maggiori e condizioni abitative più adeguate sia alle necessità ma anche ai gusti di ciascuno.

(a)



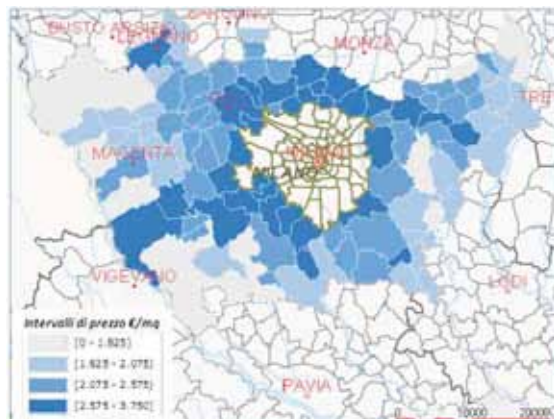
Mappa dei prezzi georeferenziati
Intervalli di prezzo €/mq
Fonte: OSMI 2012

Figura 12: Prezzi al mq degli alloggi a Milano (a) e in Provincia (b) al 2012.

Secondo i dati dell'Osmi i prezzi della case in provincia sono circa la metà rispetto a quelli a Milano.

Fonte: elaborazione e dati OSMI 2012

(b)



Mappa dei prezzi georeferenziati
Intervalli di prezzo €/mq
Fonte: OSMI 2012

Negli ultimi anni più della metà delle persone che si sono trasferite fuori da Milano hanno un'età compresa tra i 25 e i 44 anni, il 32% dei quali sono persone tra i 25 e i 34 anni (Cognetti 2007). Queste famiglie però continuano ad intrattenere relazioni quotidiane con la città centrale, come dimostrano i dati sul numero di pendolari che giornalmente si riversano entro i confini del capoluogo. Circa 400.000 *cityusers* ogni giorno entrano a Milano per lavoro, studio o loisir. Questi spostamenti massicci ad alta frequenza generano problemi di congestione che gravano sulla qualità della vita dei pendolari stessi e generano richieste di qualità e uso della città in conflitto con i residenti stanziali.

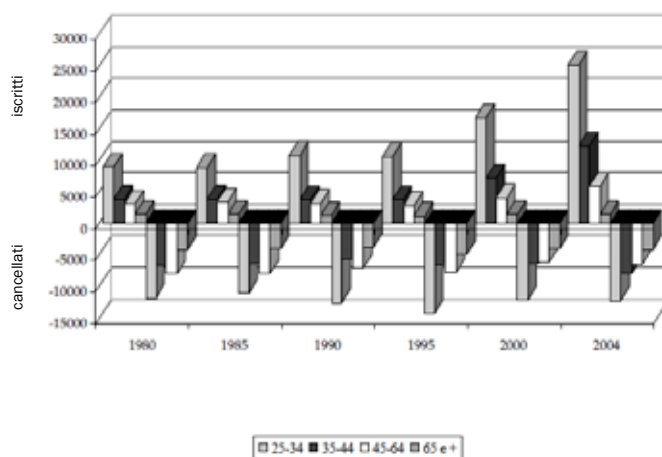


Figura 13: Iscritti e cancellati dal Comune di Milano per classi di età (1980-2004). Il grafico mostra chiaramente che il maggior numero di spostamenti dal comune di Milano ha interessato la fascia d'età dei 25-24enni. Fonte: Cognetti 2007 su dati Anagrafe Comune di Milano 2004

Racconti dall'hinterland

Nicola ha 34 anni, è laureato in Architettura ma lavora prevalentemente come musicista. Vive a Nova Milanese dopo circa 7 anni in cui ha abitato a Milano.

Ho abitato a Milano per 7-8 anni dopo la laurea. Prima in condivisione con amici poi sono andato a convivere con la mia ragazza. Abbiamo trovato un bilocale in affitto. Pagavamo 800 euro per un bilocale con garage incluso in zona Maciachini. Siamo andati su quello che potevamo permetterci e abbiamo trovato in quel momento, ovviamente i desideri abitativi sono altri. Se io avessi avuto una casa più grande in cui poter lavorare sarebbe stato meglio. Già paghi un affitto alto, quindi non è che ti puoi permettere anche uno spazio di lavoro.. nel mio caso poi tre spazi, la casa, lo studio e lo studio per la musica sarebbe stato impossibile, quindi la camera c'era tutta la mia roba, con grande gioia della mia ragazza!

Quando ci siamo lasciati ho dovuto lasciare la casa per una questione di costi. Finita la convivenza, lei ha trovato un'altra casa io sono rimasto lì altri 3 mesi chiedendo ai proprietari per pietà di abbassarmi un po' l'affitto perchè se no...dopo aver vagato per un po', si è liberata la casa dei miei nonni in cui stava mia sorella. E io quella l'ho sempre considerata come l'ultima opzione, sai le cose che ti dici "se proprio, alla fine...no li mi sparo!". [...]

In questa casa ci sono due schiere, in una abitano i miei e nell'altra c'è la casa in cui abitava mio nonno. Quindi io dall'ingresso di casa mia vedo la finestra di camera dei miei, e viceversa. Le persone che abitano

lì sono ancora le stesse di quando ero piccolo, perciò tornare lì per me è stato proprio un ritorno alle origini e ai tuoi scheletri nell'armadio...[...]

Quindi mi sono dovuto proprio forzare però non avevo alternative. Andare a 33 anni a convivere con delle persone che non sono la tua compagna...è un po' strano. Magari lo fai, se non avessi avuto questa alternativa probabilmente l'avrei fatto. Però ho fatto contestualmente delle altre scelte che sono state quelle di investire di più in quello che faccio da una vita, ovvero il musicista [...]. Sulla casa c'è una bandiera che sventola con scritto "gratis"[...] lo più o meno mensilmente ho dei giorni che non passo qui, per concerti e altro...se non li avessi sarebbe peggio. Il problema di quel tipo di paesi come Nova è che non c'è niente...so che sembra banale ma è così. Devo anche correre prima che chiuda il supermercato! [...] sono andato lì pensando "ok è temporaneo" ma in questo momento mi fa comodo....e le cose nella mia vita nel frattempo non sono molto cambiate, non è che guadagno più dell'anno scorso, perciò la vedo dura...[...] forse perchè ho un'alternativa pur nella sua bruttezza e sfiga, se non l'avessi sarei stato costretto prima di tutto ad accettare una condivisione, oppure ad accettare di vivere in un buco in cui comunque non paghi meno di 500 euro, non vale la pena. Poi uno si adatta però è pesante, è un sacrificio...io non riesco ad accettare di pagare tanto una cosa brutta, e scomoda...è una cosa odiosa da mercato. [...] Io sono una persona a cui serve la città, voglio scendere e prendere una metropolitana e lì invece devo prendere la macchina [...] è a 20 minuti da qua e sembrava di essere a 100 km dalla prima

città con più di mille abitanti, e non è neanche una situazione agreste...fa comunque schifo. [...] quando sei fuori organizzi un piccolo concerto in un piccolo centro e non verrà nessuno...non c'è utenza. E per me questo è importante. [...] a Nova non c'è un cinema, non c'è una piscina su 25.000 abitanti...[...]

È una situazione abbastanza brutta ed è brutto soprattutto il fatto che sia così vincolante per la vita la questione abitativa. Solo per questo tu sei portato a fare delle scelte di vita, solo ed unicamente per quello. È inaccettabile che io debba rinunciare a fare quello che voglio e quello per il quale mi sto impegnando perchè se no devo abitare a Nova Milanese...

È pazzesco come non c'è alternativa, io che ho 34 anni ancora sto dipendendo dai miei, abito una casa che è loro e questa cosa è assurda. A parte che è deprimente però questo a me fa fare un discorso che è anche un po' generazionale. Loro sono la generazione che si è presa tutto e in questo prendersi tutto è un costante tenerti dentro in questo tutto, non riesci a renderti realmente indipendente. Il problema che sinceramente io non vedo molte alternative...a parte guadagnare di più non vedo molte possibilità! Se ti scegli una strada un po' più in salita rispetto all'essere dipendente poi è un pacco. La questione economica è cruciale, soprattutto per la casa, diventa l'elemento vincolante a tutte le tue scelte: se non abiti non fai niente, puoi anche abitare sotto un ponte ma hai un cartone e delle cose in tasca, comunque dovrei sempre pagare uno spazio dove mettere qualcosa, anche che non sei te. [...]

Se ragionassi solo in termini economici

non potrei mai fare quello che faccio. [...] Soprattutto adesso in cui ci sono preoccupanti iniziative in cui nessuno paga e nessuno viene pagato, è terribile. [...] questa cosa della cultura come cosa condivisa gratuitamente, non esiste. Questo vuol dire che avrai una programmazione di bassa qualità, perchè chi è che fa le cose gratis? Chi le fa la prima volta, chi tenta di farle e chi le fa per hobby. E poi crea un precedente per cui l'anno prima si è fatto gratis non vedo perchè quest'anno dovrei darti dei fondi. [...] è veramente faticoso doversi inventare qualcosa ogni volta. Non sono mai tranquillo su cosa fare, è un'ansia che ti crei ma nello stesso momento ti occupa tutti i pensieri e ti blocca, invece di generare idee ti lamenti, non c'è niente. Io però magari rinuncerò ai progetti ma almeno ci ho provato...io sono uno che pensa che alla fine in qualche modo te la cavi, è il "qualche modo" che è un po' brutto...

2.2.3 Più opportunità a Milano

La regione urbana milanese rimane, nonostante la crisi, nell'immaginario e nella retorica istituzionale, trainante e attrattiva per l'Italia e bacino centrale dell'offerta di lavoro dell'area metropolitana.

Milano è infatti uno dei primi dieci nodi a livello globale, porta d'accesso per individui e imprese italiane in Europa, punto di contatto tra molteplici direttrici economiche, riferimento di una regione plurale funzionalmente interconnessa e spazialmente dilatata che da Torino si dirama fino a Bologna. La mega-city region (Hall, Pain 2006) del nord Italia, eccellenza europea affacciata sul Mediterraneo.

Nel mantenere i livelli di competitività e interconnessione attuali Milano presenta, però, alcune criticità sotto il profilo della qualità urbana, causate da un sistema di mobilità non adeguato, non tanto in termini quantitativi bensì qualitativi, che non sostiene efficacemente la mobilità internazionale e i flussi di passaggio e non gestisce efficacemente il crescente fenomeno del pendolarismo, accentuato da uno sviluppo delle funzioni pregiate ancora troppo concentrato nella *core city* (Balducci 2005).

Infine, Milano è una città che non riesce al suo interno ad accogliere le necessità abitative delle popolazioni più fragili e dei giovani. Gli elevati valori immobiliari e il ridotto investimento pubblico e privato in forme immobiliari alternative alla casa in proprietà, respingono sia le esigenze di radicamento e stanziali e ostacolano la mobilità delle popolazioni più dinamiche in cerca di occasioni di lavoro e formazione temporanee, come studenti e giovani lavoratori. E' una città che nonostante le elevate performance economiche fa fatica ad essere percepita come vivibile dai suoi abitanti (D'Ovidio 2009).

Milano ospita, tra le altre cose, alcuni dei più importanti eventi internazionali legati ai settori della moda e del design. La fiera Smau, ad esempio, attira in città oltre 50.000 visitatori in pochi giorni, il Salone del mobile ha registrato lo scorso aprile quasi 300.000 visitatori, per la maggior parte provenienti dall'estero, che si sono sommati ai partecipanti all'esposizione correlata del Fuorisalone, con 500.000 presenze nell'arco di una settimana e oltre 900 eventi in programma. Inoltre Milano attira consistenti flussi turistici durante tutto l'anno che fanno sì che il capoluogo lombardo sia intercettato da una notevole affluenza di visitatori, che possono essere rilevati, in parte, dall'osservazione dei dati⁸ sulle strutture ricettive e sui movimenti turistici che hanno interessato la città e la provincia. Nel 2012, si sono registrati 4.325.807 arrivi nelle strutture ricettive⁹ milanesi, di cui il 62% composto da visitatori stranieri.

Questi dati mostrano come la città sia metà di flussi economici e di persone di livello nazionale e internazionale, luogo di riferimento per cercare occasioni di lavoro.

Lavorare per poter vivere a Milano

Adele ha 33 anni, viene dalla provincia di Avellino e abita a Milano da 7 anni. Insegna spagnolo in una scuola media ma non è di ruolo. Il suo contratto finisce a giugno e ogni anno deve aspettare di essere assegnata ad una scuola diversa. Nei mesi di luglio e agosto riceve il sussidio di disoccupazione.

Mi sono trasferita a Milano per lavoro, per insegnare. Mi chiamano ogni anno per fare le supplenze. Io non volevo assolutamente venire però dato che si sa che Milano dà più opportunità per insegnare sono venuta qui. Mi hanno riconfermato nella stessa scuola solo una volta. [...]

Abito in affitto, 7 anni che sono qui e ho cambiato 7 case! [...]

I primi 4-5 anni non mi hanno mai fatto il contratto, e mi è andata bene così. Io prendevo casa davo le due caparre e poi tra giugno e luglio i proprietari mi lasciavano abbandonare la casa senza problemi. Quest'anno invece mi hanno fatto il contratto di 4 anni ma penso di lasciarla anche quest'anno la casa. Non mi piace, è buia....le case non sono ottime qui a Milano.

Ormai cerco di restare sempre in questa zona, che mi piace e ormai la conosco perchè spesso mi hanno chiamato qui tra Bande Nere, De Angeli, Inganni e se le scuole non sono troppo lontane scelgo di stare qui. Però sono stata pure ad Abbiategrasso paese, Cologno, Cimiano...ho fatto un bel giro di Milano! Stare fuori Milano mi è pesata tantissimo...a parte lavorare il pomeriggio, la sera per uscire non c'era nulla, poi senza macchina...

Per me la casa è un'esigenza ma non la sento mai mia, ci resto alla fine 9 mesi, scelgo la prima che trovo vicino alla scuola, l'importante che ci sia la camera singola. La casa dove sono ora infatti è orrenda! [...] La soluzione ideale per me sarebbe un bilocale per poter vivere da sola senza condividere, vicino al luogo dove lavoro e che posso lasciare non appena ho la possibilità di scendere un po' più giù. Il contratto è una bella palla, a me non conviene visto che a giugno me ne vado ogni anno... [...] Io ho studiato a Napoli e lì ho sempre condiviso con altri studenti, da quando sono a Milano anche, perchè gli affitti sono altissimi! Quest'anno mi è andata bene e pago 350 euro per una stanza, gli altri anni 450, anche 500. Mi piacerebbe stare da sola ma gli affitti costano troppo...lo stipendio è di 1200 euro, monolocale 500-600 se ti va bene, più le spese di condominio, le bollette, impossibile! Anche tra i miei amici chi è a Cologno, chi a Maciachini...purtroppo non stiamo tutti nella stessa zona per stare vicino al lavoro. Altrimenti mi sarebbe piaciuto. Meglio che andare a vivere con persone che non conosci!

Per ora ce la faccio da sola, poi se avrò dei problemi i miei ci sono sempre. Infatti il primo anno se non fosse stato per loro tra i vari affitti, chiedono le caparre...me li hanno dati tutti loro. Il primo anno in cui mi hanno chiamato, io non avevo mai lavorato ho dovuto pagare 450 euro per il mese di affitto corrente più due mesi di caparra.

[...]Farò questo sacrificio altri due o tre anni poi magari scendere. Non voglio assolutamente rimanere qui. Appena posso me ne scappo! La situazione è completa-

mente diversa rispetto alle città del sud, non mi riesco ad adattare. Milano poi non ha spazi per stare fuori all'aperto, piazze dove i giovani si ritrovano, lo svago è tutto all'interno fai l'aperitivo e vai in discoteca. Per noi ragazzi del sud venire qui è comunque un grande sacrificio, ti stacchi dalla famiglia, dagli amici, perchè giù non ci sono proprio possibilità. Allora vieni su per lavorare e sei da solo non conosci nessuno, la città è completamente diversa è traumatico. Molti ragazzi dal sud fanno il ragionamento "vengo a Milano per guadagnare più soldi", poi con sti stipendi metà va nell'affitto e alla fine ti ritrovi a lavorare per poter vivere qui...non ha senso. E finiscono per spendere tutto quello che guadagnano o per adattarsi a vivere in situazioni terribili per spendere meno...

2.2.4 In affitto in città

L'incertezza lavorativa, però, impone a coloro che vivono lontani dalle famiglie di origine di attivare strategie di emergenza per affrontare la mancanza e l'instabilità delle proprie risorse per poter restare nella grande città.

L'affitto per molti costituisce l'unica via per accedere all'abitazione, per questo il rapporto tra locazione e proprietà è leggermente meno accentuato rispetto alla media italiana. Oltre che tra profili sociali più fragili e a rischio di povertà, come le famiglie unipersonali o le famiglie monogenitoriali, l'affitto rimane infatti piuttosto frequente tra le famiglie giovani, più che quelle mature o anziane, e tra le categorie mobili come i lavoratori temporanei e gli studenti fuori sede. Questi soggetti invertono la tendenza a spostarsi verso la provincia, attratte dall'offerta formativa e lavorativa del capoluogo.

Famiglie in affitto per età del capofamiglia

Milano 2001

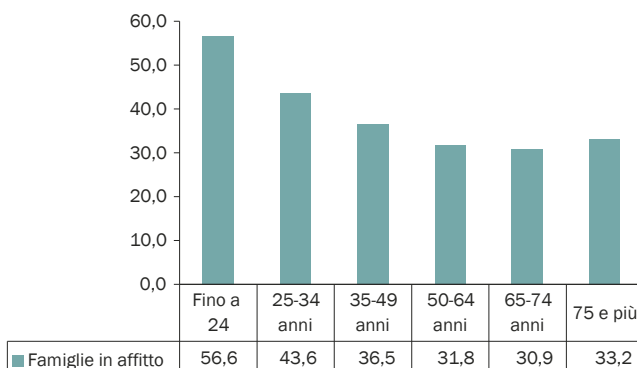
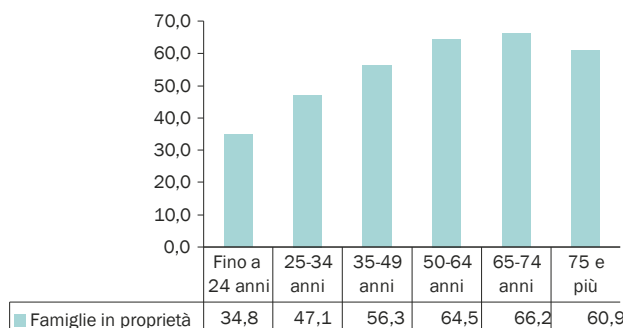


Figura 14: Famiglie in affitto e in proprietà per età del capofamiglia (2001).

Fonte: Comune di Milano

Famiglie in proprietà per età del capofamiglia

Milano 2001



Questa tendenza può essere spiegata, come abbiamo detto, da un lato come conseguenza della scarsa capacità di risparmio e continuità nel reddito dei giovani, ma anche come una volontà e necessità di costruire percorsi flessibili, che si adattino alle nuove esigenze di residenza temporanea e di approdo graduale all'età adulta. In generale però, la minor diffusione dell'affitto è dovuta anche ai costi elevati delle locazioni nella città, a tal punto da non apparire per le famiglie una strategia agile e temporanea, bensì un onere senza prospettive. Secondo i dati del sindacato Sunia, dal 1999 ad oggi i prezzi delle locazioni a Milano sono aumentati del 170%, fino ad arrivare ad una media di 153 euro/mq annui (Osmi 2012), ovvero 12,5 euro/mq/mese. Per un appartamento di 90 mq il canone richiesto sarebbe di circa 1500 euro al mese.

		2012 (euro/mq/anno)
	Media locazioni Milano	153
	Centro	310
	Bastioni	252
MONOLOCALI	Circonvallazione	80
	Decentramento	156
	Media Milano Monolocali	225
	Centro	256
	Bastioni	179
BILOCALI	Circonvallazione	144
	Decentramento	118
	Media Milano Bilocali	174
	Centro	155
	Bastioni	130
TRILOCALI	Circonvallazione	75
	Decentramento	66
	Media Milano Trilocali	107
	Centro	158
	Bastioni	130
QUATTRO LOCALI +	Circonvallazione	73i
	Decentramento	63
	Media Milano Quattro locali +	106

Figura 13: Milano - Canoni di locazione residenziali per tipologia di appartamento e posizione (2012).

Fonte: OSMI 2012

D'altra parte i prezzi per l'acquisto, nonostante una forte riduzione delle transazioni immobiliari e delle richieste di mutui dopo la crisi del 2008, non sono scesi sensibilmente e oggi per acquistare il prezzo medio di vendita al mq è di oltre 3.500 euro.

Incrociando queste rilevazioni con le ipotesi sui redditi dei giovani fatte in precedenza, si può calcolare approssimativamente l'incidenza della spesa per l'abitazione sull'economia mensile di una famiglia. Se il reddito medio di un neolaureato con contratto a tempo determinato è di circa 900 euro, un single che volesse affittare un appartamento di 40

mq arriverebbe a spendere 510 euro al mese, ovvero più del 50% del suo stipendio. Ipotizzando il caso invece di una coppia con due fonti di reddito, un affitto di circa 500 euro andrebbe ad incidere per il 28% del reddito mensile. La riduzione è sicuramente significativa, benchè comunque ampiamente oltre la media cittadina. Più problematica diventerebbe la necessità di una sistemazione più ampia, magari in relazione alla nascita di un figlio. Per un appartamento di 90 mq una coppia dovrebbe poter spendere circa 1.000 euro al mese, impegnando il 60% del proprio reddito mensile. L'incidenza media della spesa per l'abitazione a Milano varia dal 17% al 21% del budget mensile.

Appare chiaro che con le sole forze economiche di un giovane lavoratore la spesa per l'abitazione comporti notevoli sforzi. L'aumento progressivo dei prezzi e la riduzione della capacità di spesa di molte famiglie non di rado impone per i giovani il posticipo o rinuncia al progetto dell'indipendenza abitativa.

Convivenze

Mattia ha 31 anni ed è un'operatore video. Viene da Carpi, ha studiato Scienze della comunicazione a Bologna e vive a Milano da sei anni. Attualmente vive in zona Solari in affitto con la sua compagna.

Sono arrivato a Milano a maggio del 2006, dopo la laurea. Ho cominciato a vivere da solo a 19 anni a Bologna dove studiavo. Nel primo passaggio, che è stato quello dell'andare a vivere da soli, la casa è un'incognita, esci dalle mura materne e paterne e l'unico aspetto interessante è quello di andare via di casa, di ottenere la libertà, tessere relazioni, conoscenze...da questo punto di vista la casa ha un aspetto fondamentale perchè è il luogo principale attraverso cui si consolidano dei rapporti, nascono e si costruiscono all'università e fuori però poi la casa, per me, è stato un luogo importante dove costruire esperienze comuni con le persone che giravano intorno a me. [...] Il luogo fisico in se, il tipo di struttura, com'era fatta non aveva nessuna importanza, l'importante era uscire di casa poi...andava bene una branda..il comfort della casa non aveva nessun tipo di importanza, l'importante era stare fuori avere uno spazio liberato, privato.

Quattro o cinque mesi dopo il conseguimento della laurea mi hanno offerto di partecipare ad alcune trasmissioni televisive, mi pagavano da subito e quindi ho deciso di trasferirmi. Sono venuto a Milano con mio fratello Alessandro che era già laureato e un po' lavoricchiava. Quando mi sono trasferito a Milano l'approccio è stato identico, non cercavo nulla di stabile, nulla di risolutivo, anzi ero anche molto

felice che fosse un momento della mia vita in cui avrei cambiato molto spesso le carte in tavola, quindi la casa era una di queste. Quando siamo arrivati a Brenta, e dopo due mesi siamo dovuti uscire la cosa, non ha scombussolato più di tanto.

La seconda casa, in via Solari, sarebbe potuta sicuramente essere una cosa analoga, quindi una cosa molto provvisoria... avevo 26 anni, non avevo nessun problema, non sapevamo nulla di Milano, non la conoscevamo.. [...] abbiamo incontrato un tedesco molto simpatico che casualmente ci disse che sarebbe andato via da lì a due mesi. [...]

Io sono stato in via Solari fino al 2010, mentre Ale è ancora lì. Io mi sono trasferito in via Ausonio perchè con la mia compagna abbiamo deciso di andare a vivere insieme [...].

L'ultimo passo è stato decisamente differente perchè a quel punto si è cercato una struttura che avesse determinate caratteristiche sia di costo, sia di spazio. La casa in cui abitavo prima era molto piccola, 60 mq, non si poteva invitare nessuno, eravamo in due a mangiare, [...] l'aspetto importante è che quando vai a convivere con una persona è proprio lo spazio casa che cambia, la struttura della casa cambia, la tua stanza non diventa più la tua ma una stanza condivisa, gli spazi sono tutti condivisi, quindi la concezione anche architettonica che hai della casa cambia, come la vivi, anche semiotica se vuoi. Prima avevo sempre vissuto in situazioni in cui di fatto c'erano due appartamenti in uno stesso, in cui ognuno si faceva più o meno i cavoli suoi, poi invece diventa uno spazio totalmente condiviso quindi tutto viene scelto insieme, le scelte su dove mettere il mobile

provocano liti furibonde...! e chiaramente ti cambia, cambi tutto...cambiano anche le pretese che hai della casa, vivendoci più tempo tendi ad avere più ambizioni rispetto ad una situazione più confortevole. Siamo in affitto paghiamo 870 euro con le spese...però la casa è molto più grande, 85 mq due stanze cucina abitabile, bagno. Abbiamo un contratto normale 4+4...all'inizio ci abbiano chiesto delle garanzie che non avevamo e alla fine hanno dovuto garantire per noi i genitori. Stiamo valutando di cambiare perchè siamo in un momento di scontro abbastanza aspro con il padrone di casa [...]

Spostarci in periferia...è una riflessione che ogni tanto faccio però ho un sistema di vita talmente comodo vuoi perchè devo tenere una vicinanza con mio fratello, vuoi perchè questa zona consente di non prendere la macchina per uscire di avere molti degli studi con cui lavoro che sono limitrofi...per cui mi conviene molto, la zona è molto bella, c'è casino e io ho 31 anni...per ora va bene! [...] andare fuori significa cambiare la propria vita e io quel tipo di vita lì non la voglio fare. Se devo andare a vivere fuori dalla grande città a questo punto medito se non andare in una piccola città o se non andare direttamente in campagna, però a questo punto la condizione lavorativa ti cambia completamente...però non riesco a concepire di dover fare una vita di spostamenti con due ore due ore e mezza al giorno di spostamenti, non la riesco a concepire. [...] paesi come Assago, Segrate...non ci penso minimamente. [...]la mia palazzina ha 4 o 5 appartamenti vuoti...non li ristrutturano e non li affittano...Questo secondo me è un sistema anche per tenere alti gli affitti della zona...[...]

in molte altre città d'Italia che conosco o in altre città più piccole, per esempio dell'Emilia da dove vengo, dove più o meno a fronte della crisi c'è stato un abbassamento degli affitti, c'è stata anche una tendenza a venire incontro agli affittuari perchè la situazione si sta complicando e parecchio. Qua a Milano no [...] In questa zona sono tutti proprietari di palazzine, per i quali avere degli appartamenti sfitti non costituisce una perdita totale[...]Il fatto che ci siano tutti questi palazzinari droga parecchio la situazione di questo quartiere, per lo meno. Ho questa percezione. [...] Un giovane a Milano può trovare soluzioni attraverso parenti o amici, soluzioni come le mie, oppure a fronte di una situazione in cui l'alternativa è il rientro [nella città di origine] e la perdita del lavoro, quel poco che si ha, si pone il problema se non andare in un posto occupato. Del resto io la vedo come una soluzione percorribile nel momento in cui hai una situazione in cui vivi la casa provvisoriamente, può essere una soluzione. [...] sarebbe una scelta molto difficile da fare per me però sicuramente quella è una soluzione. O se no il cohousing però non ci sono direttive fin'ora né esempi che io abbia visto di cohousing strutturato come sento parlare a Madrid, palazzine intere affittate e poi gestione comunitaria dello stabile. Io parlo di situazioni in cui il proprietario acconsente a mettere in affitto tutta la palazzina ad un prezzo minore. [...] Mantenendo questo principio si arriva a spendere tutti meno. I luoghi in comune che sono fondamentali, dove ci sono apparecchiature in comune, internet, lavastoviglie, lavatrice, tutti i servizi elettrici, riscaldamento...

2.2.5 Il difficile accesso alla casa popolare

A fronte degli elevati costi di locazione e acquisto sul mercato privato anche a prezzi convenzionati, l'accesso alla casa pubblica è sempre più ristretto in un imbuto di requisiti reddituali e familiari che tendono ad escludere dalla graduatoria la maggior parte delle situazioni di difficoltà non estrema. Nella graduatoria ERP sono presenti, sul totale di circa 15.000 domande presentate ogni semestre, circa 12.000 posizioni potenzialmente utili. Gli alloggi che però riescono ad essere offerti ogni anno sono circa 1.000 (Rabaiotti 2007). Risulta evidente la domanda pressante sulla città di locazioni sociali e moderate, come dimostra la ricerca di Boatti¹⁰. L'indagine evidenzia infatti la sproporzione tra domanda sociale di casa e il surplus di offerta a prezzi di mercato che in Lombardia e a Milano in particolare viene prodotta continuamente nonostante le 80.000 circa case sfitte.

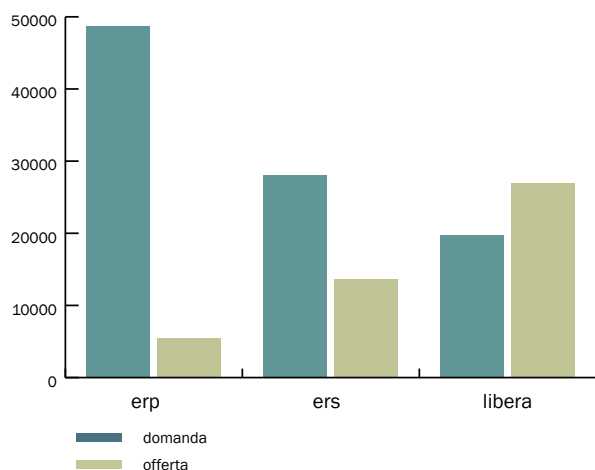


Figura 15: Domanda e offerta di abitazioni a canone sociale, convenzionato e di mercato a Milano al 2008. La domanda di alloggi a canone sociale è stimata nel 2008 a 48.692 alloggi a fronte di un'offerta di circa 5000. Quella di ers è di 28.084 alloggi a fronte di un'offerta di 13.615 alloggi. La domanda di edilizia libera di 19.755 viene stimata pianamente soddisfatta dai 27000 alloggi prodotti.

Fonte: Elaborazione propria su dati Boatti 2008

I nuclei giovani assegnatari degli alloggi erp sono rappresentati prevalentemente dalle famiglie straniere, e rimangono una quota minoritaria sul totale degli assegnatari. Questo dato comporta una sorta di polarizzazione attraverso la quale, considerati i costi degli affitti, cresce sempre più una fascia di disagio che non riuscendo ad accedere al supporto pubblico diretto (l'alloggio erp) alimenta il mercato delle locazioni private in condizioni di fortissimo stress economico, aumentando la domanda di contributi pubblici per l'affitto. Sono allora necessarie strategie alternative adottate da queste nuove famiglie per le quali anche la nascita di un figlio può destabilizzare seriamente l'equilibrio precario raggiunto come coppia. Spostarsi in zone della città con prezzi più contenuti, anche fuori dal comune di Milano, oppure adattare le proprie scelte alle possibilità economiche del momento, abitando in un alloggio non adeguato, oppure detrarre la spesa da altri consumi.

2.2.6 Vita da fuori sede

Gli studenti non residenti a Milano sono quasi l'80% degli iscritti complessivi negli atenei milanesi. Se non consideriamo i pendolari di breve raggio la quota potenziale di studenti che potrebbero esprimere fabbisogno di residenza in città scende solo fino al 55% (MeglioMilano 2004). Di questi solo una minima parte è accolta negli oltre 5000 posti letto¹¹ degli atenei e dei collegi privati. Le rilevazioni dell'anno 2010 calcolavano un rapporto di 9 posti letto ogni 100 studenti, leggermente più alto rispetto alla media nazionale di 7 su 100 (Baducci, Cognetti, Fedeli 2010), ma comunque evidentemente sottodimensionato. Nel caso degli studenti fuori sede l'affitto in particolare se da privati, copre fino al 65% del budget di spesa dello studente. MeglioMilano nel 2004 stima infatti una spesa mensile complessiva di 600, in cui 390 euro mensili spesi per l'affitto. Il consorzio Cidis a questo proposito rileva che a fronte di un modesto incremento del numero di iscritti negli atenei appartenenti al consorzio il numero delle domande di posti alloggio è in costante aumento da diversi anni, a testimonianza delle crescenti difficoltà di reperire abitazioni sul mercato privato a prezzi accessibili¹². I prezzi dei posti letto in studentati sono infatti notevolmente inferiori alle medie cittadine.

Tariffe mensili (€) consorzio Cidis

	2005/2006	2008/2009	2009/2010
Camera singola			
1° fascia	160	160	200
2° fascia	190	190	220
3° fascia	225	225	240
4° fascia	350	350	350
Camera doppia			
1° fascia	140	140	180
2° fascia	170	170	200
3° fascia	200	200	220
4° fascia	300	300	300

Figura 16: Prezzi dei posti letto in studentato universitario offerti dal consorzio Cidis.

Fonte: Cidis 2009

La condanna del fuori sede

Simona ha 25 anni ed è di Napoli. Laureanda in Pianificazione urbana e politiche territoriali al Politecnico, vive in un'appartamento con altre tre ragazze e lavora saltuariamente con contratti a progetto presso una società di consulenza nel campo della rigenerazione urbana.

Al secondo anno di università ho deciso di trasferirmi a Milano [...] non avendo minimamente idea di come funzionasse la situazione...sono arrivata al Politecnico e ho detto "vediamo"[...] non avevo minimamente idea che il Politecnico potesse avere dei servizi per studenti e quindi mi sono riferita principalmente a tutti gli annunci che si trovavano...a metà settembre la situazione è stata abbastanza al completo la maggior parte delle case erano già occupate, in realtà ne ho viste nel giro di una settimana poche..tutte in condizioni assurde! E chiedevano tutti in zona non meno di 500 euro per una singola [...] ho trovato questa casa in via Catalani, che allora era completamente sfitta, ed erano 4 singole, io ne ho scelta una.

L'affitto allora era di 500 euro, di cui 75 per le spese condominiali. Ora siamo 4 ragazze e siamo entrate tutte insieme: io di Napoli, una di Domodossola, una ligure e una siciliana. Ci ha scelto il proprietario di casa [...]. Vivere in una casa condivisa, nel passaggio casa dei tuoi a casa da sola, ti aiuta tantissimo, perchè almeno puoi condividere i problemi, imparare a condividere la casa[...]. All'inizio mi sembrava di impazzire all'idea di dover fare una lavatrice, di dover pensare che dovevo cucinare...ma come fa uno a tenere tutte questa

cose nella testa! Penso che mi abbia anche aiutato il fatto di non poter tornare a casa [...]. Tornando tutti i weekend a casa il distacco non lo vivi mai veramente, è come se la casa in cui vivi da fuori sede fosse una specie di appoggio intermedio ma casa tua rimane sempre quella là [...]. Loro hanno tutta un'altra percezione della casa, della città...la vivono veramente come se fosse un punto di appoggio e basta....così anche se spendi 500 euro al mese non li senti perchè poi torni a casa... se invece sei perennemente a casa e ti costruisci una vita cerchi anche delle prospettive di miglioramento...

Più o meno al mese con l'affitto spendo 1.000 euro, i miei mi pagano tutto, per forza...i 500 euro sono di base poi mi danno 400 euro al di fuori...io ho lavorato in un anno e mezzo con contratti a progetto, la prima volta per un mese guadagnando 600 euro, che in media non era male, poi per altri 6 mesi per 1.500 euro, poi un altro mese per 500...diciamo che è molto ad intermittenza...e comunque la cosa più lunga che ho fatto mi ha dato 1500 euro... non ci fai niente. [...] Penso che il nostro futuro sarà quello di fare, per campare, un lavoro che ti dà da vivere e poi magari fare quello che ti piace quasi per sport! Per adesso è impensabile, non penso di vivere lavorando per Kcity...da ottobre devo trovare qualcosa da fare che non sia quello. Un mesetto fa ho provato a fare domanda all'Aler per i sottotetti e niente ancora, sono 60esima in lista d'attesa [...]. La responsabile ci ha fatto capire che una volta che sei dentro non ti controlla più nessuno...a meno che qualcuno non se ne vada di sua spontanea volontà penso che rimarranno lì per sempre!

Io ora non sto cercando un appartamento condiviso perchè credo che l'affitto di mercato per studenti sia una fregatura, perchè paghi il fatto di essere studente. [...] il mio appartamento a 2.000 euro al mese non l'affitteresti a nessuno! Il fatto che tu paghi questa cifra esorbitante non ti permette proprio di pensare che quella possa diventare casa tua..quella condizione la può vivere soltanto uno studente che è appena arrivato..dopo 3 anni per me è diventato insopportabile...i miei ovviamente cercano, soprattutto in chiusura di un percorso, di non farmelo pesare però chiaramente è diventato difficile anche per loro [...] riesci per qualche anno ad accettarlo, quando ancora la condizione ti sembra iniziale, ma poi dopo un po'.... da un lato ti avviliisci perchè tanto meno di quello non riesci a trovare dall'altro il lavoro non ti permette neanche minimamente di pensare "dammi i soldi per vivere e io mi pago la casa"...

Un altro problema poi è il contratto che ti fanno e la caparra che ti chiedono, io ho dovuto dare 3 mesi anticipati! Se io non avessi una famiglia che si può permettere di pagarmela non so come avrei fatto[...] E poi loro ti fanno un contratto di 3+3 e tu devi dare sei mesi di preavviso. Normalmente le case che tu trovi sono a disponibilità immediata ma tu nel momento in cui la trovi devi continuare a pagare l'affitto dall'altra parte. [...] Io sto cercando ma questo aspetto è quello che mi blocca di più anche se io trovassi ora una cosa che mi piace dovrei comunque aspettare sei mesi. E non è detto che mi aspettino nell'altra casa!

L'hinterland no...per me Milano è ancora quasi un posto sconosciuto, l'hinterland

sarebbe impensabile, non saprei neanche dove andare a sbattere [...] Stando a Milano è difficile farsi relazioni e costruirsi delle reti. Se sei di Milano puoi pensare di andare fuori avendo già una tua rete, per me è impensabile, mi escluderei totalmente da qualunque cosa...

2.2.7 Una casa per realizzarsi

Le possibilità di accesso alla casa per un giovane a Milano sono ancora fortemente condizionate dalle risorse di partenza, legate al risparmio accumulato dalle famiglie di origine. Questa grave situazione di inuguaglianza nelle possibilità sta fortemente penalizzando coloro che si trovano in situazioni di autosufficienza instabile e non godono di sostegni esterni. Le condizioni del mercato abitativo sono particolarmente penalizzanti per quelle figure di singoli che devono affrontare con il solo proprio reddito gli sforzi per un'intera abitazione. La disponibilità di un'abitazione è una priorità, un diritto fondamentale, che per i giovani oggi si esprime a tutti gli effetti come una questione di sostegno al reddito. Non solo il mancato accesso infatti ritarda i progetti di vita, ma la precarietà abitativa e l'eccessivo peso delle spese di mantenimento bloccano le occasioni di crescita, piegando una generazione sotto il peso del lavoro, o di più lavori, per una sopravvivenza in molti casi senza capacità di risparmio. Il problema dei costi risulta dalle interviste come l'elemento più condizionante nella scelta dell'abitazione imponendo numerosi compromessi. Non di rado allora lavoratori e studenti avviano strategie differenti per sopravvivere nel mercato della locazione privata, con il rischio di contratti non regolari e sottoposti a clausole vincolanti (come il diritto di recesso solo una volta trovato un altro inquilino) o sistemazioni sovraffollate e coabitazioni mal sopportate. La scelta stessa di stabilirsi in periferia è sintomo chiaro di una situazione non sostenibile. I giovani che rimangono in città esprimano la speranza di avere accesso a migliori occasioni lavorative, attraverso i contatti e le relazioni di prossimità offerte dalla grande città. La crisi economica ha però fortemente ridimensionato le opportunità non tanto di accesso al lavoro quanto di stabilizzazione. La questione dei giovani si colloca oggi come una delle questioni emergenti, espressione di un disagio abitativo che diventa, nella città di Milano, sempre più pressante e trasversale a famiglie di estrazione diversa. L'aumento del numero di sfratti per morosità segnalato con preoccupazione dai sindacati, la difficoltà di estinzione dei mutui, l'aumento delle richieste di contributi e di alloggi pubblici ecc. sono fatti che con frequenza sempre maggiore compaiono sui giornali e sono all'ordine del giorno nel dibattito pubblico. A fronte di questa situazione emergono numerose esperienze e spinte all'autororganizzazione dal basso, che intorno al tema del diritto alla casa attivano reti di solidarietà a attiva, specchio di una forte problematicità.

Mancano forme di abitare leggero che fungano da sostegno al reddito per le situazioni di disagio e che nel caso particolare dei giovani scommettano sul futuro della città, dando la possibilità ai nuovi abitanti di costruire i propri percorsi, radicando esperienze nuove e vitali. Le condizioni del mercato dell'abitazione milanese ostacolano la progettualità dei giovani che per mantenersi si trovano impegnati a rincorrere occasioni di guadagno, rinunciando spesso al proprio tempo di crescita, fatto di esperienze, studi e relazioni.

Tempo ai progetti

Alberto ha 27 anni ed è un'attivista politico. Ha una laurea specialistica in geografia umana presso l'Università Statale. Ha lavorato alcuni anni con disabili psichici e ora principalmente progetta siti web e cura le interazioni via social network di alcune aziende, lavorando autonomamente.

Sono andato a vivere da solo che ero già in università. Ho conosciuto meglio delle amiche, loro vivevano assieme, in quattro ragazze, a furia di andare lì una, due, tre, quattro volte, mi sono fermato a dormire e dopo qualche tempo di fatto vivevo là... I miei l'hanno presa malissimo, ma io sono andato dritto. E' stato uno dei grandi dispiaceri, perchè pensavano fossi piccolo. [...]

Prima non avevo la mia stanza, era una casa grossa di circa 200 mq e a seconda dei momenti vivevo o nella stanza con i letti a castello o in quella che era la sala... Poi invece paradossalmente nello spazio collettivo, occupato con il collettivo universitario in via Volturno, ho conquistato la mia prima stanza...microstanza al terzo piano, grande come il letto, però proprio mia, con le tue cose, i libri, il tuo comodino, le cose alle pareti. [...] Dopo i sei mesi di occupazione sono andato 3 mesi in Lombardia, una volta tornato sono andato in una casa popolare in Ticinese, sono stato lì 3-4 mesi. [...]

Tra una sistemazione e l'altra non sono mai tornato dai miei. Loro hanno sempre insistito...

Poi mi sono fidanzato con una ragazza e abbiamo provato ad andare in affitto. Ho fatto due anni in affitto, sempre lavorando

con consegne...cose così. E ho fatto anche l'edicolante! Nel primo turno della mattina...due amici gestivano un'edicola...i miei mi davano comunque una mano, una sorta di accordo informale per cui quello che avrebbero speso a tenermi in casa me lo davano per tenermi fuori...150-200 euro, ma non era una cosa fissa. [...]

L'affitto variava da una cifra ridicola, tipo 150 euro al mese, 200 con le spese, a 400 a seconda dei periodi...e anche questo era un motivo, se non di ansia, perchè comunque parliamo di cifre fuori mercato, però era una variabile fastidiosa perchè non sai quanto spendi, perchè non sai se fra sei mesi avrai sempre gli stessi coinquilini. Non ho mai avuto coinquilini per necessità ma sempre vissuto con amici[...]. Non abbiamo mai vissuto l'ansia ma ci scocciava pagare tanto, cioè investire una parte del nostro tempo in quella cosa, perchè eravamo presi in altri interessi e quello è stato un po' un seccatura. Il lavoro [...] aveva degli orari strani, ci vedevamo poco...sicuramente dover stare appresso ai problemi della casa non ha aiutato a passare del tempo insieme, per stare appresso ai lavori.

Poi questa storia è finita, [...] si è liberato questo appartamento in via dei Transiti, che è un'occupazione tra le più antiche di Milano, 78-79, che è un po' un'anomalia nel panorama milanese. [...] Questo palazzo doveva essere ristrutturato ma è fallita la società e così è stato occupato [...] storie di anni 70-80-90 andate via in maniera diversa da come funziona il resto della città. [...]

Serviva una persona giovane, interna a dinamiche di movimento che potesse portare un po' di freschezza e affezione di gen-

te più giovane alla casa, in cui sono tutte persone di una certa età...

Sono entrato in questa casa che era devastata! [...]i soldi che io sarei disponibile a pagare per l'affitto li ho spesi per fare dei lavori, questo per permettere a chi utilizzerà la casa dopo di me, in quanto non ho intenzione di viverci per sempre, di non vivere in una topaia ma in una situazione igienico sanitaria decente.

[...] E' un piccolo bilocale in cui io vivo da solo, è una situazione temporanea per me ma che mi dà una certa serenità, non percepisco un immediato pericolo per la mia situazione e che mi permette di concentrarmi sulle mie battaglie, e di vivere in maniera politica l'accesso all'abitazione...

Oltre agli appartamenti ci sono anche 3 progetti sociali: l'ambulatorio medico popolare, il telefono viola e il consultorio delle donne. Periodicamente ci sono degli sbattimenti da fare..presidi, trattative... recentemente si è comprato un appartamento a meno di 80.000 euro...sono case occupate ma l'obiettivo non è difendere l'occupazione ma conquistare il diritto all'abitare, anche attraverso trattative o per affitti o nel caso in cui l'affitto calmierato non fosse possibile per l'acquisto in extremis...cosa che suscita grandi dibattiti interni ma che è nelle corde di un'occupazione vissuta non in termini di risparmio quanto di lotta. [...]

[...]non ci voglio vivere per sempre perché non credo sia giusto, la vivo come una casa di passaggio in cui persone che hanno un determinato tipo di investimento alto e hanno bisogno di dedicare molto tempo per una fase della loro vita a uno spazio sociale, ad un collettivo a una battaglia lì trovano una casa base.

[...] io volevo tirare su un'altra situazione e avevo bisogno di concentrarmi, per cui se avessi lavorato molto di più non avrei avuto la testa, la lucidità, la forza di inventarsi da zero, insieme ad altre persone, un progetto nuovo...questa cosa qua a me serviva.

Per me è una porta di accesso ai miei bisogni è la mia garanzia la mia ipoteca sul fatto che io possa vivere la mia vita in maniera diversa da qualunque altro giovane della mia età a Milano, a parte chi ha la casa di proprietà...io voglio garantirmi una disponibilità di tempo, un monte ore più alto [...] Vivo da solo ma ho sempre ospitato molta gente amici di passaggio, un gruppo musicale una fidanzata, altre relazioni, è sempre rimasto uno spazio mio ma anche molto condiviso, più di quanto un fa con una casa in affitto, questo ovviamente ha un peso [...]La casa ha un affetto molto politico...

Immagino di andarmene via e andare in un'altra occupazione o se trovassi una soluzione, non per forza a Milano, di affitto sui 200-250 euro al mese al massimo, potrei provarci. Oltre no, ma perché penso sia proprio sbagliato! Non voglio arrendermi all'idea che una persona debba lavorare per vivere e vivere per lavorare. Il mio tempo di vita è limitato perché voglio dedicarlo una parte alle lotte, una parte alle relazioni, una parte alla mia crescita, allo studio, a viaggiare, a conoscere, e non vedo perché il grosso del mio impegno debba essere dedicato al lavoro.[...] Mi sveglio presto tutte le mattine, cerco di darmi degli orari anche se non devo lavorare, cerco di avere uno stile di vita per cui la mattina invece di farmi i siti a casa mia, o il social media strategist a casa posso spendere il

mio tempo di lavoro tenendo aperto uno spazio sociale dove c'è la caffetteria, internet...che se lo facesse la camera di commercio lo chiamerebbe coworking, io lo chiamo tenere aperto il mio centro sociale insieme ad altre persone!

Un giovane che guadagna 500 euro al mese in casa con i suoi non ha altra soluzione che andare a convivere con altri amici. [...] insomma nessuno dei miei amici ha mai vissuto in progetti del Comune, della Regione...[...]chiaramente questa cosa non è normale, è una perversione, una formula concepita per la temporaneità dello studente fuori sede, per uno, due, tre, cinque anni ed è diventata un meccanismo che non ha tempo che vale per tutti in qualunque periodo della vita. E' anche un meccanismo speculativo per cui infilando più persone nella stessa casa riesci ad aumentare i prezzi dell'affitto. Io credo che questo meccanismo sia da non legittimare ulteriormente nei limiti del possibile, perciò se tu mi chiedi un consiglio, ti dico che di case ce n'è. [...]Milano è la città in cui è giusto farlo, c'è anche un buon margine politico...

Diciamo così, che occupare le case ha come minimo un funzione di stimolo per l'istituzione [...] Visto che l'inabitato nuoce, nuoce alle tasche di chi deve pagarsi l'affitto ma proprio anche al patrimonio, crea un più rapido degrado, crea marginalità, situazioni di abbandono...credo che Milano sia un posto giusto in cui continuare a rivitalizzare delle situazioni.

[...] Milano è una città che offre tanto in termini di spazi, servizi immaginari divertimenti... non è uno spazio povero questo, in cui c'è una domanda a cui nessuno sa

fare fronte, la città ti offre tanto, la gente non è senza casa perchè nessuno sa come fare a costruire case, ce n'è un botto solo che la domanda e l'offerta non si incontrano mai, una è troppo più forte dell'altra e secondo me ripartire, riappropriarsi di uno spazio nella forme più varie è un modo per ribadire a voce più alta che c'è un problema...

[...] il motivo per cui mi rasserenano dunque è questo, non tanto perchè so che domani non mi sbattono fuori casa ma perchè dovendo vivere in città questo mi sembra un buon modo di dare dei segnali, magari minimi, però...

CAPITOLO TERZO

ATLANTE

**i sostegni all'abitare
rivolti ai giovani**

3.1 L'offerta nel complesso

Dalle premesse teoriche, discusse nei capitoli precedenti, nasce il lavoro di ricognizione dei progetti che a Milano intercettano le esigenze abitative dei giovani.

I casi selezionati si distinguono tra loro per essere di natura diversa.

Sono stati infatti considerati in questa ricerca: “progetti abitativi”, intendendo gli interventi che accrescono l'offerta di alloggi in termini quantitativi; “contributi economici”, i finanziamenti erogati per sopperire alla difficoltà di sostenere le spese derivanti dalla gestione dell'alloggio; i “servizi”, i progetti immateriali che agevolano l'accesso all'offerta abitativa già esistente.

L'offerta è stata qui suddivisa in sei “famiglie”, che raggruppano quei progetti che riflettono su un aspetto dell'abitare giovane o mostrano un'intenzionalità simile rispetto a questo tema. La divisione in famiglie si pone come una descrizione interpretativa, prefigurando temi di riflessione e visioni forti rispetto alla problematica dell'accesso alla casa per i giovani.

Nella prima famiglia sono descritti i progetti che interpretano la presenza dei giovani come una risorsa per attivare processi spontanei di rivitalizzazione di alcuni contesti sociali e territoriali in difficoltà. L'arrivo dei giovani mobilita un territorio per accogliere le domande dei nuovi residenti, che usano e si impossessano dei luoghi con nuove pratiche, determinando così un cambiamento nei ritmi, nelle attività.

Alcuni progetti si sviluppano intorno all'idea della comunità di abitanti, che tra molte differenze socio-culturali, trova la sua chiave per la convivenza nella condivisione. Attraverso la progettazione di spazi ad uso comune e momenti di conoscenza e aggregazione, i progetti di questa famiglia costruiscono modalità di abitare cooperative in cui ogni soggetto è portatore di una risorsa per la comunità intera. I giovani in questi progetti assumono un fondamentale ruolo di traino della comunità, portando con sé esigenze variabili e innovazione, di una fase della vita ancora in divenire, che controbilancia le esigenze di altre popolazioni più fragili socialmente.

La terza famiglia raggruppa alcuni interventi di abitazione in cohousing, una modalità abitativa specifica, recentemente sperimentata anche in Italia che propone soluzioni e stili di vita più sostenibili e orientati alla socialità di vicinato. Queste soluzioni residenziali si stanno abbastanza diffondendo, in particolare tra giovani famiglie che, potendo acquistare una casa, ricercano un contesto abitativo meno tradizionale.

La quarta famiglia raccoglie alcune strutture abitative a basso costo adibite all'ospitalità temporanea. Questo tipo di offerta intercetta prevalentemente esigenze abitative di breve periodo e occasionali (dei city users), per motivi differenti, dal turismo, al lavoro, allo studio o per l'accesso a servizi specializzati presenti in città. L'offerta di un servizio a prezzi contenuti e alcune caratteristiche delle strutture rendono questi interventi attrattivi in particolare per i giovani.

Alcuni progetti si rivolgono al mercato privato, cercando di agevolare le condizioni di accesso. L'obiettivo dei progetti di questa famiglia è di sostenere l'indipendenza abitativa dei giovani utilizzando però la risorsa del mercato privato che, a causa degli altri canoni di locazione, risulta spesso scarsamente accessibile e perciò depotenziata.

Una famiglia ricomponete l'offerta di alloggi per studenti universitari, comprendendo sia i servizi propri degli atenei, sia l'offerta di posti letto in strutture private convenzionate e autonome. Numerosi e diversi soggetti hanno affrontato il tema della residenza universitaria, che continua ad essere centrale e prioritario per la città di Milano, che conta una popolazione di circa 157.000 studenti di cui circa 60.000 non residenti nel comune di Milano.

Queste prime sei famiglie raccolgono progetti che forniscono direttamente o indirettamente¹ soluzioni abitative. Una categoria, quella dei contributi per il sostegno all'abitare, ricompresa nella famiglia di progetti che si rivolgono al mercato privato, fa riferimento ad una dimensione più immateriale del sostegno, ricomprendendo i contributi economici erogati da parte degli enti pubblici per l'abitazione. I requisiti per l'accesso ai contributi identificano in molti casi il profilo delle famiglie giovani, ampliando il panorama e le possibilità di accesso all'abitazione anche oltre la disponibilità materiale dell'alloggio.

L'OFFERTA NEL COMPLESSO

i sostegni all'abitare rivolti ai giovani

Nuove popolazioni motore di rigenerazione

Abitare condiviso e nuove comunità

Cohousing

Ospitalità temporanea a basso costo
altre strutture a basso costo

Intercettare il mercato privato

Accoglienza universitaria

Altre Residenze Universitarie

- *progetto attivato*
- *progetto in sospeso
o in programma*





Nuove popolazioni motore di rigenerazione

Abitagiovani
Abitare a Milano
Abito a Dateo
Foyer Sant'Ambrogio
Maison du Monde 36
Recupero sottotetti Aler

Abitare condiviso e nuove comunità

Cenni di Cambiamento, via Cenni
Figino Borgo Sostenibile, via Rasario
Progetto Zoia, via Fratelli Zoia

Cohousing

Cohottage
Cosycoh
Urban Village Bovisa 01
Vicini per Casa

Ospitalità temporanea a basso costo

Approdi Innovativi
Convitto integrato San Gaetano
Ostello Bello
Ostello Cuccagna
Ostello di Milano P. Rotta
Ostello La Cordata
Ostello La Sosta Solidale
Ostello Olinda
Pompeo Leoni
Residence S.Vittore 49
Residenza temporanea Monneret de Villard
Residenza temporanea, via Ferrari
Zebra Hostel

altre strutture a basso costo

Intercettare il mercato privato

Agenzia Uni, viale D'annunzio 15
Meglio Milano - Prendi in casa uno studente

Accoglienza universitaria

Politecnico di Milano

Casa dello Studente
Residenza Archimede
Residenza C.F. Gauss
Residenza O. Khayyam
Residenza Dateo
Residenza Galileo Galilei
Residenza Rombon

Università degli Studi di Milano e Milano-Bicocca

Residenza S.Sofia
Residenza Bassini
Residenza Modena
Residenza Plinio
Residenza Canzio
Residenza Ripamonti
Residenza S.Sara
Residenza Sforza
Residence delle Fontane U12
Residence del Parco U22 (Sesto SG)

Università Commerciale Luigi Bocconi

Residenza Arcobaleno
Residenza Bocconi
Residenza Dubini
Residenza Javotte
Residenza Kramer
Residenza Spadolini

IULM

Residence IULM

Università Vita-Salute San Raffaele

Residenza Cascina Melghera
Residenza Cassinella (Vimodrone)

Università Cattolica del Sacro Cuore

Collegio Augustinianum
Collegio Marianum
Collegio Ludovicianum
Collegio Paolo VI
Collegio Orsoline
Collegio Oasi S. Francesco
Collegio Stimmatine
Collegio S. Antonio
Residenza Buonarroto

Altre Residenze Universitarie

Residenze Private Convenzionate

Collegio di Milano, via S. Vigilio 10
Expo College, Via Beato Michele da Carcano 4

Rete Camplus

Camplus Città Studi, via Ampère 3
Camplus Rubattino, via Caduti di Marcinelle 2
Camplus Turro, via Stamira d'Andrea 25

Fondazione RUI

Collegio Castelbarco, via Castelbarco, 30
Collegio Torrescalla, via Golgi 36
Collegio Universitario Viscontea, via A. Lamarmora 17
MilanoAccademia, via Cosimo del Fante 17
Residenza Campus Certosa, via M. del Monaco 4
Residenza Torriana, via Panizza 19

Residenze Universitarie Aler

Campus Martinitt, via Pitteri 56
Residenza Universitaria Piazza Ferrara

Fondazione Vincenziana

Collegio S. Paolo, via Statuto 4
Collegio S. Filippo Neri, via Mercalli 8
Collegio Bertoni, via Carnia 14

Residenza Chiaralba, via Pomponazzi 3

Istituto Europeo di Design IED

Adriano 51
Sciesa 4

3.1.1 La selezione dei progetti analizzati

I progetti che compongono l'atlante sono diversi e diversamente forniscono risposte alle esigenze abitative dei giovani. Sono stati raccolti insieme con l'intento di analizzare proprio questa eterogeneità di soluzioni, che offre un ampio panorama di possibilità e modelli di abitare. Per affrontare la diversità, e una certa incomparabilità tra i progetti, si è operato al fine di capire le logiche e le direzioni di intervento sottese, suddividendo i progetti in famiglie che esplicitassero le diversità ma comunque mantenessero chiara la pertinenza dei casi rispetto al tema oggetto di indagine.

I progetti selezionati sono per la maggior parte esplicitamente rivolti al target giovani, benché con finalità diverse: dall'alloggio temporaneo per studenti e lavoratori, all'avvio di progetti di vita familiare, al supporto all'uscita dal nucleo originario. In questo caso, i progetti hanno requisiti di accesso anagrafici precisi, di solito uno sbarramento ad età superiore a 35 anni, oppure esplicitano come target di riferimento quello dei giovani all'interno dei documenti di comunicazione e pubblicizzazione del progetto stesso.

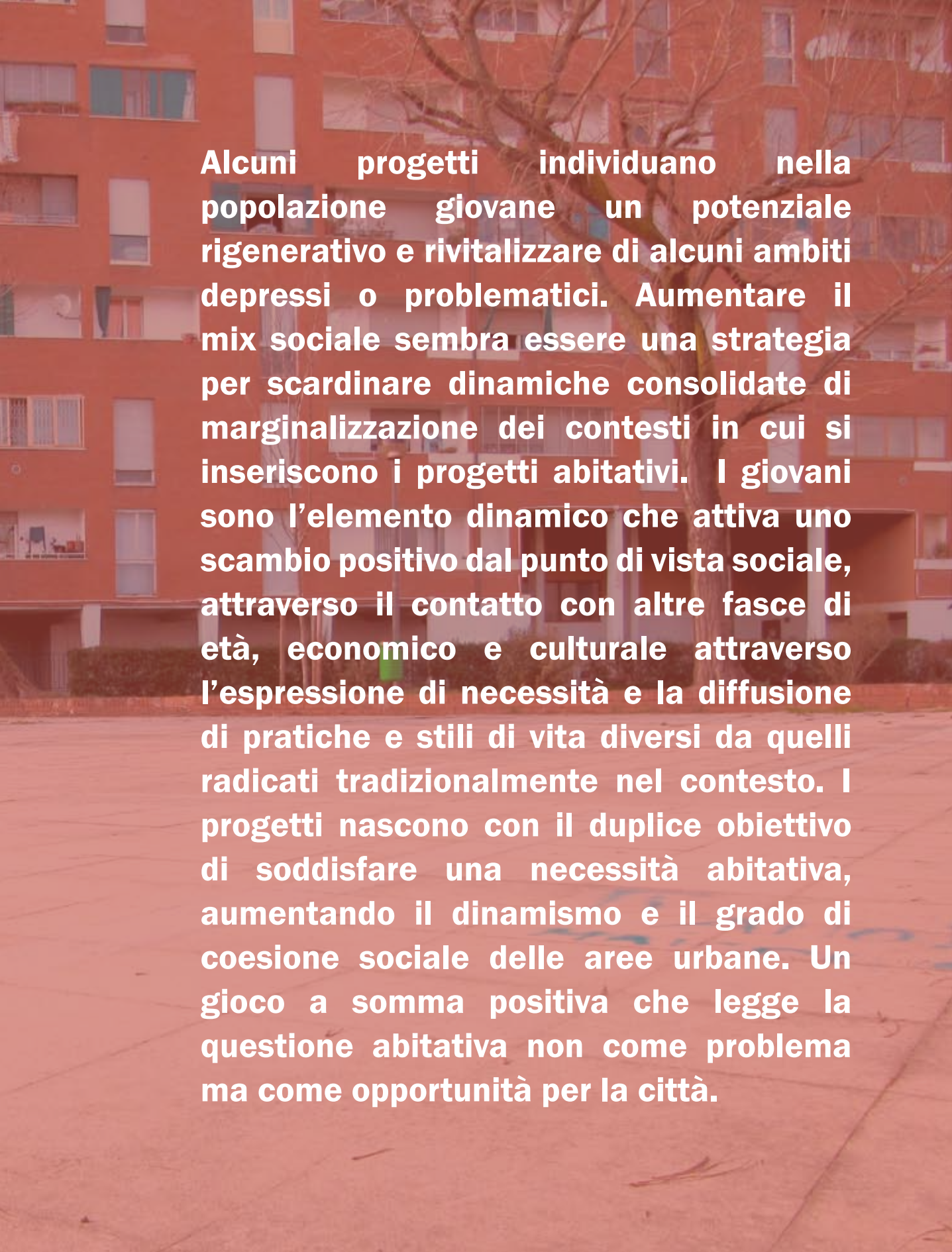
Alcuni dei casi indagati, pur rivolgendosi ad un'utenza generica e non identificata, utilizzano linguaggi comunicativi, retoriche e modalità di presentazione dei progetti che chiaramente hanno come riferimento ideale un pubblico di giovani. Per questo motivo sono stati considerati come parte dell'offerta a tutti gli effetti.

Altri casi, comunque segnalati, si rivolgono a redditi fragili, garantendo condizioni agevolate per l'accesso alla casa. I soggetti giovani non sono, perciò, esplicitamente indicati come popolazione di riferimento, ma comunque questi interventi concorrono a costituire l'offerta a cui i giovani possono fare riferimento per trovare una soluzione abitativa adeguata.

Infine, alcuni progetti di housing sociale non esprimono particolare riferimento ai destinatari e si è perciò scelto di non inserirli nella mappatura, benché per definizione rivolti alle fasce di disagio non acuto entro le quali potrebbero rientrare anche i profili sopra indicati. Tra questi sono una minoranza i progetti che esplicitamente si rivolgono ai giovani, come target specifico ed esclusivo. Sono questi i casi in cui si accede all'offerta attraverso bandi, candidature o iscrizioni che presuppongono requisiti anagrafici e, spesso, anche reddituali. Una caratteristica di questo gruppo di progetti è di essere di recentissimo avvio, segno di una sensibilità verso il tema dei giovani che sta maturando negli ultimi anni e si pone come spinta per la revisione di programmi e politiche in materia di abitare.








3.2 NUOVE POPOLAZIONI MOTORE DELLA RIGENERAZIONE DI CONTESTI MARGINALI



Alcuni progetti individuano nella popolazione giovane un potenziale rigenerativo e rivitalizzare di alcuni ambiti depressi o problematici. Aumentare il mix sociale sembra essere una strategia per scardinare dinamiche consolidate di marginalizzazione dei contesti in cui si inseriscono i progetti abitativi. I giovani sono l'elemento dinamico che attiva uno scambio positivo dal punto di vista sociale, attraverso il contatto con altre fasce di età, economico e culturale attraverso l'espressione di necessità e la diffusione di pratiche e stili di vita diversi da quelli radicati tradizionalmente nel contesto. I progetti nascono con il duplice obiettivo di soddisfare una necessità abitativa, aumentando il dinamismo e il grado di coesione sociale delle aree urbane. Un gioco a somma positiva che legge la questione abitativa non come problema ma come opportunità per la città.

NUOVE POPOLAZIONI MOTORE DELLA RIGENERAZIONE DI CONTESTI MARGINALI

-  interventi di nuova edificazione
-  interventi di recupero dell'esistente
-  interventi di inserimento in contesti esistenti
-  ambiti di edilizia pubblica oggetto di intervento
-  aree di edilizia pubblica oggetto di intervento

passante ferroviario



linea metropolitana



184 alloggi

Abitare a Milano Gallarate

Abitagiovani
via Bolla
5 alloggi

Abitagiovani
Gallaratese
24 alloggi

Abitagiovani
Quarto Cagnino
6 alloggi

Abitagiovani
Bisceglie
5 alloggi

Abitagiovani
Q.re Olmi
18 alloggi

Abitagiovani
Lorenteggio
14 alloggi



3.2.1 Occasioni periferiche

La concentrazione del disagio in alcune parti di città, come nei quartieri di edilizia pubblica o in quelle aree escluse dai maggiori processi di sviluppo che hanno mantenuto dei valori immobiliari bassi, ha minato la coesione del tessuto sociale e sovraccaricato i luoghi dell'assistenza, contribuendo ad identificare alcuni quartieri come inevitabilmente, e quasi strutturalmente, disagiati. Al di là della retorica negativa cresciuta intorno all'immaginario di alcuni luoghi, è evidente che l'intervento pubblico e gli interessi si concentrano su alcune parti di città evitandone altre, lasciando a volte che diventino periferie esistenziali, se già non lo erano dal punto di vista spaziale. I progetti individuati possono essere definiti esempi diversi di strategie di rigenerazione di quartieri che, per composizione sociale o effetti della distribuzione di risorse e interventi, sono interessati da conflitti o processi di marginalizzazione particolarmente acuti. La popolazione giovane viene perciò introdotta all'interno di questi contesti come elemento di dissonanza rispetto allo scenario tendenziale di sviluppo dei quartieri, nell'ottica di canalizzare sul territorio le esternalità positive che si potrebbero generare da un'aumento e diversificazione dei profili generazionali e sociali, dei bisogni e delle funzioni urbane.

Quattro progetti intervengono in ambiti di edilizia pubblica, attivando strumenti diversi per introdurre quote di nuovi residenti giovani in un ambito ormai inaccessibile alla categoria. Foyer Sant'Ambrogio riutilizza 16 portinerie inutilizzate ricavando alloggi in condivisione (assegnandoli attraverso un processo di selezione "esterno" affidato ad una cooperativa sociale). Abito a Dateo è un programma di iniziativa comunale rivolto ad agevolare la convivenza e la socialità nel contesto di piazzale Dateo 5, variando la composizione sociale tramite una modalità di selezione ad hoc degli assegnatari. Tra le varie azioni, 32 alloggi sono stati destinati a studenti universitari, diventando residenza del Politecnico di Milano. Il programma Abitare a Milano 1, invece, ha portato alla realizzazione di 4 quartieri di edilizia pubblica: la modalità di assegnazione dei nuovi alloggi ha permesso di introdurre una varietà di profili sociali nella composizione delle nuove comunità assegnatarie, tra cui quello delle giovani coppie è stato individuato come prioritario. Il programma di recupero dei sottotetti ad uso abitativo è stato promosso e realizzato da Aler Milano su 11 quartieri in gestione dell'azienda e consente di affittare alloggi pubblici per periodi limitati a studenti e giovani lavoratori. Infine Maison du Monde 36 è uno dei progetti di housing sociale realizzati da Fondazione Housing Sociale. L'intervento recupera uno stabile di via Padova per un progetto di residenza basato sui temi della convivenza tra famiglie giovani italiane e di origine straniera.

Abitagiovani **Un sostegno ai progetti di lungo periodo**



Progetto: vendita 210 alloggi

Localizzazione: quartieri Erp

Prezzo: 1.150-1.450 euro/mq circa (acquisto); 5,7 euro/mq/mese (affitto)

Target: giovani < 35 anni single e coppie

Requisiti: reddito < 40.000 euro

Soggetti principali:

A.L.E.R. Milano (promotore)
Fondazione Housing Sociale (advisor)
Polaris Investment (gestione fondo)

Finanziamento:

Fondo Immobiliare di Lombardia

Anno: 2011

Riferimenti principali:

- Progetto Abitagiovani (www.abitagiovani.it)

Abitagiovani è un progetto residenziale “diffuso” promosso nel luglio del 2012 da Regione Lombardia, A.L.E.R. Milano, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, Don Gino Rigoldi e Polaris Investment, in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare di Lombardia³.

Il progetto di Aler mette in vendita a condizioni agevolate⁴ alcuni alloggi che, o perché diventati inadeguati nel tempo, o perché non sono stati oggetto di interventi di recupero da parte del soggetto proprietario, non sono stati assegnati per lungo tempo e costituiscono oggi una risorsa depotenziata. La prima sperimentazione di Abitagiovani è stata avviata su 210 alloggi ERP non assegnati, localizzati in 11 quartieri di edilizia popolare. Questi alloggi durante le diverse fasi di alienazione del patrimonio abitativo, non sono stati riscattati, dando origine a “condomini misti”⁵. I quartieri interessati dal progetto sono: Comasina, Quarto Oggiaro, Quartiere Olmi, via Palmanova, Quarto Cagnino, Mac Mahon, Niguarda – Bicocca, Via Bolla, Gallarate, Via Medeghino, Inganni, Lorenteggio, Morsenchio, Via Abbiati-San Siro, Quartiere Restocco-Maroni, Viale Argonne, Bisceglie, Corvetto. Ad essi si aggiungono tredici alloggi singoli localizzati in altre parti della città⁶.

Nel mese di settembre del 2012 è stato chiesto agli interessati di esprimere la propria manifestazione di interesse, iscrivendosi al sito www.abitagiovani.it. In ottobre sono state aperte le iscrizioni e i partecipanti hanno potuto inviare la richiesta per

tre alloggi. In seguito si è avviata la fase di assegnazione degli appartamenti, conclusasi in marzo, sulla base dell'ordine di invio delle richieste. La consegna degli alloggi è prevista per giugno 2013, previa controverifica dei requisiti reddituali a fronte delle spese sostenute per la ristrutturazione interna, che avviene a carico dei futuri proprietari ed è ricompresa, indicativamente, nel prezzo di vendita dell'appartamento.

Poiché il fine del progetto, sottolineato anche dal nome Abitagiovani, è di costituire un bacino di alloggi specificamente indirizzata ai redditi e alla categoria di giovani, sono richiesti requisiti anagrafici per l'accesso al "bando". Due categorie di destinatari sono, infatti, identificate: i giovani single, ovvero i "nuclei familiari costituiti da un adulto di età non superiore ai 35 anni alla data di iscrizione, eventualmente con uno o più figli minorenni o minori anche legalmente affidati"; le giovani coppie, nuclei, con figli o senza, composti da "due adulti la cui somma di età non deve superare, alla data di iscrizione, i 70 anni". Le giovani coppie non hanno l'obbligo di essere sposate o di dimostrare l'esistenza di una convivenza stabile. Oltre ai requisiti anagrafici, sono richiesti anche requisiti reddituali, determinanti per l'accesso alla scelta degli alloggi: il reddito del nucleo non deve superare i 40.000€/anno⁷. Questo requisito però è definito anche da una soglia minima "variabile", che deve essere garantita per assicurare la capacità di acquisto dell'appartamento da parte dei nuclei familiari. Si legge infatti dal testo di

presentazione che: *"una volta individuato l'immobile è necessario che il reddito netto annuo dell'individuo o nucleo familiare sia pari o superiore a 3 (tre) volte il costo annuo (comprensivo sia della quota di locazione sia della quota di acconto in conto prezzo) dovuto per l'alloggio assegnato"*, comprese le spese di ristrutturazione. E' importante segnalare che il requisito sopra descritto è personale, qualora i richiedenti non lo potessero garantire con il solo proprio reddito altri non possono farsi garanti. Un ulteriore vincolo è presentato dalla richiesta di liquidità, come caparra per l'alloggio, che corrisponde al 10% del prezzo di vendita.

Dal momento dell'associazione tra alloggio e nucleo familiare il progetto di sviluppo su due fronti, il progetto architettonico di ristrutturazione e il "laboratorio sociale". Entrambi i momenti sono costituenti di Abitagiovani. Il laboratorio sociale è un momento di partecipazione che vede i nuovi residenti impegnati nello sviluppo di proposte per migliorare la socialità e la coesione nel quartiere di residenza. Il filo conduttore delle proposte sarà il "vivere collaborativo e partecipato" e mira a sviluppare un senso di appartenenza alla realtà territoriale in cui i giovani andranno ad abitare. A questo proposito già dalle prime fasi di presentazione degli alloggi gli aspiranti abitanti sono informati e messi in contatto con le realtà associative presenti nelle aree in cui sono localizzati gli alloggi, stimolando così una scelta anche in base alle opportunità di socializzazione che potrebbero trovare.

Il progetto Abitagiovani è un tentativo deciso a risolvere alcune questioni complesse che da tempo animano il dibattito sulla gestione del patrimonio abitativo pubblico. In primo luogo, il residuo delle alienazioni e il “dramma” dei condomini misti; in secondo luogo, la problematica delle assegnazioni attraverso il bando erp semestrale, che difficilmente consente l'accesso ai nuclei giovani con redditi medio-bassi e senza figli. Il progetto contribuisce sensibilmente ad una politica di sostegno all'indipendenza abitativa dei giovani ponendo l'accento sull'importanza di favorire la stabilizzazione dei percorsi di vita dei giovani. I 210 alloggi messi a bando, infatti, dovrebbero costituire solo una prima fase di un progetto che prevede di rendere disponibili 1000 alloggi in totale. Tuttavia i requisiti reddituali e l'obbligo all'acquisto entro 8 anni pongono alcuni dubbi sull'effettiva efficacia della strategia nel lungo periodo, la quale non sembra fornire un approdo a chi è ancora in attesa di progetti e opportunità concrete, ma impone ai giovani un impegno serio, che presuppone già una forte intenzione verso progetti di lungo periodo come la costruzione di una famiglia, il radicamento in un luogo preciso. Abitagiovani non punta a costruire un patrimonio di alloggi volano, rivolti ad un'utenza che momentaneamente vive una fase della vita ancora aperta all'esplorazione e all'incertezza, ma piuttosto mira a risolvere il problema di una generazione che ha necessità di trovare un'abitazione per concretizzare i progetti di vita, ma non riesce ad accedere al mercato privato. Esauritosi

questo obiettivo il patrimonio non è più disponibile. Il patto di futura vendita non sembra essere una soluzione sufficientemente accessibile, quanto più sarebbe opportuno riorientare il progetto, strutturandolo come un primo significativo passo verso una seria politica per l'affitto, che a canoni sostenibili sembra essere l'unica soluzione realmente praticabile per chi si trova in situazioni lavorative e di residenza non certe.

Un altro elemento di criticità per il progetto potrebbe essere quello della ristrutturazione degli alloggi. L'assegnazione, infatti, è vincolata alla definizione di un programma di lavori, che può anche arrivare a determinare la perdita dei requisiti di reddito per la selezione. Questo dettaglio non è secondario, in quanto sembra lasciar intendere che i lavori di ristrutturazione siano necessari e piuttosto consistenti al fine di garantirne la minima agibilità. Questi lavori sono eseguiti dai tecnici di Aler, ma sono a carico dei proprietari degli alloggi, che non possono rinunciarvi né avvalersi di propri mezzi per effettuarli. Questo vincolo può determinare per molti degli interessati l'impossibilità di accedere al programma oppure il ricorso a risorse familiari facendo leva ancora una volta sulla capacità di risparmio delle famiglie di origine. Gli alloggi in questione sono evidentemente stati trascurati e giacciono ora in stato di abbandono da parte del soggetto pubblico, che non ha trovato negli anni conveniente la loro ristrutturazione. Questa soluzione, la cui giustificazione deriva forse da vicoli all'assegnabilità degli alloggi pubblici più

stringenti rispetto al mercato privato, sembra sgravare Aler di un costo significativo, benché sia nelle competenze ordinarie di un gestore di edilizia residenziale.

Un altro tema che emerge dal progetto, in relazione anch'esso con quello della stabilità e dei progetti di lungo periodo, è quello del radicamento territoriale. Il progetto sociale è lo strumento per instaurare un rapporto con il quartiere, che non sia solo luogo fisico di residenza ma soprattutto delle relazioni sociali e dell'attaccamento. Si cerca di sviluppare regole e comportamenti nuovi, condivisi da una neo formata comunità diffusa, che va ad inserirsi nei tasselli vuoti di aree urbane frammentate dalle dinamiche di sviluppo dei quartieri e delle proprietà, con un esito che si potrà valutare solo nel lungo periodo.

Recentemente, infine, è stata avanzata l'ipotesi di aprire il progetto anche alla categoria dei "padri single". Senza dubbio è questa una categoria fragile, a causa di un percorso di vita che manca del sostegno di un nucleo familiare ma mantiene numerosi vincoli sotto il profilo relazionale ed economico, che può determinare il target utile per riuscire ad assegnare gli alloggi di piccola metratura. La scelta però potrebbe anche essere intesa come il segnale di alcune difficoltà incontrate nel corso del processo, che hanno portato ad un eccesso di offerta e al conseguente necessità di riorientare la popolazione di riferimento per evitare, come nei periodi dei grandi programmi di alienazione del patrimonio pubblico, la mancata vendita degli alloggi.

Foyer Sant'Ambrogio

Nuove opportunità dal riuso degli spazi inutilizzati



Progetto: riuso di 19 portinerie per residenza temporanea e servizi collettivi

Localizzazione:
quartiere Sant'Ambrogio I

Prezzo: posto letto 253 euro/mese

Target: 18 e 30 anni

Soggetti principali:
Comune di Milano (promotore)
La Cordata coop. soc. (gestore)

Finanziamento:
Ministero per le pari opportunità, lo sport e le politiche giovanili
(1,5 milioni di euro)

Anno: 2007-2008

Riferimenti principali:

- Comune di Milano pagina online Autonomia abitativa giovani: il Foyer
- Comune di Milano Assessorato alla Casa, Direzione Centrale Casa Servizio politiche per la casa "Il modello foyer per l'autonomia abitativa dei giovani" Relazione Allegato A e Tavole, (2009)
- Cooperativa La Cordata (www.lacordata.it)

Il termine foyer indica un'abitazione comune per studenti e lavoratori, in cui gli inquilini hanno camere singole o multiple e condividono spazi ad uso comune. L'obiettivo delle residenze in foyer è di agevolare il passaggio di emancipazione dalla famiglia di origine in modo accessibile dal punto di vista economico ed organizzativo.

Il progetto, che declina l'esperienza europea dei Foyer nel contesto milanese, trova radici nel programma del bando ministeriale POGAS, promosso nel 2007 dal Dipartimento per le politiche giovanili e le attività sportive. La finalità del bando è stata quella di sviluppare e finanziare progetti in favore dei giovani. In particolare le azioni previste dal bando alle quali Foyer Sant'Ambrogio risponde sono:

- sviluppare modelli innovativi di co-housing e di comunità di co-residenza e vicinato elettivo, finalizzati alla combinazione dell'autonomia dell'abitare privato con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi;
- attivare forme innovative di intermediazione nella locazione a favore dei giovani e sistemi integrati di attività finalizzate all'ampliamento dell'offerta abitativa per i giovani;
- riqualificare alloggi inseriti in contesti territoriali ed urbani, per promuovere e orientare occasioni di sviluppo sostenibile sotto il profilo economico, ambientale e sociale anche attraverso progetti di autorecupero;

La proposta del Comune di Milano individuava due ambiti di realizzazione: il quar-

tiere di edilizia pubblica Sant'Ambrogio e il quartiere di edilizia sociale privata Cenni di Cambiamento (§ 3.3).

Nel 2008, la proposta ha ottenuto un cofinanziamento ministeriale di 1,5 milioni di euro. Il progetto prevede di riutilizzare come residenza per studenti e giovani lavoratori 19 portinerie inutilizzate, di proprietà comunale, localizzati nel quartiere S. Ambrogio, un complesso di edilizia residenziale pubblica che si trova al margine sud-ovest di Milano.

Il Foyer si rivolge prioritariamente a giovani single, studenti o lavoratori in cerca di occupazione. Il requisito principale per l'assegnazione degli alloggi è l'età, compresa tra i 18 e i 30 anni. Altri requisiti non sono strettamente vincolanti, benché orientativi per la selezione degli abitanti che sarà in capo alla Cooperativa La Cordata. Si richiede, infatti, un reddito mensile indicativamente compreso tra i 600 e gli 800 euro mensili, o eventualmente la presenza di un garante, tale da poter permettere il pagamento dell'affitto; di non possedere immobili nel comune di Milano; di non possedere requisiti che garantiscano l'idoneità all'Erp (invalidità, sfratto ecc.). Si prevedono contratti di locazione di breve durata (due o tre anni al massimo) di circa 235 euro comprensivi di spese. Per quanto riguarda le attività e i progetti delle associazioni non sono (ancora) stati individuati dei requisiti da garantire. In generale si prevede di inserire attività associazionistiche e di cooperative con progetti che ricadano direttamente sul quartiere e possano favorire il contatto e la partecipazione

degli abitanti storici e dei nuovi residenti. Sant'Ambrogio, che conta circa 6000 abitanti, è caratterizzato da una regime proprietario misto, in quanto solo parte degli ex inquilini Erp sono diventati proprietari. Il contesto abitativo, benchè non presenti criticità forti, soffre in particolare del progressivo invecchiamento della popolazione e della contemporanea obsolescenza di molti servizi, fenomeni dovuti ad una scarsa mobilità delle famiglie e sia ad un mancato investimento sul quartiere. Al piede degli edifici, infatti, si trovano gli spazi delle portinerie, non attivi da molto tempo, mentre all'interno dello spazio verde di pertinenza delle residenze sono insediati numerosi servizi di base (scuole, ASL, biblioteca ecc.) e alcuni spazi commerciali, anch'essi parzialmente inutilizzati.

La finalità principale del progetto è quella di dare una risposta al bisogno abitativo dei giovani nella fase iniziale di uscita da nucleo familiare di origine, sostenendo il processo di consolidamento dei percorsi di vita. Gli obiettivi di progetto, però, investono sia la dimensione abitativa sia quella delle politiche di rigenerazione territoriale. L'obiettivo che viene perseguito, attraverso una diversificazione delle opportunità di accesso alla residenza nel quartiere, è quello di portare un miglioramento della qualità urbana e di vita rafforzando e ampliando la rosa delle funzioni esistenti. Gli spazi inutilizzati del quartiere sono, infatti, le opportunità di contrasto all'invecchiamento della popolazione locale e alla monofunzionalità del contesto, introducendo elementi di mix funzionale e

sociale. Il progetto nel complesso costituisce un'azione sperimentale per attivare programmi di rigenerazione dei contesti di edilizia popolare in una prospettiva di lungo periodo nella città di Milano.

Il progetto, però, ha incontrato una forte opposizione di parte di alcuni degli abitanti proprietari, a causa di un contenzioso sulla proprietà e sull'uso esclusivo degli spazi a portineria. I rapporti sono piuttosto tesi e il Comune di Milano è stato citato in giudizio nell'estate del 2012. Benchè il giudice abbia attribuito la proprietà delle portinerie al Comune i residenti hanno fatto ricorso in appello. Considerata la durata dei processi civili si teme che il Ministero possa ritirare il finanziamento, attualmente non ancora impiegato, portando all'impossibilità di realizzare il progetto.

Il Foyer si basa su un modello di abitare dinamico e instabile che potenzialmente possa generare combinazioni diverse. Questo approccio fa sì che un quartiere in difficoltà diventi risorsa per una popolazione in difficoltà, attivando un investimento sociale prima che economico. L'atteggiamento che però sembra diffuso nel quartiere, viste anche le aspre polemiche dei residenti, sembra quello di fastidio e paura: la retorica dell'opposizione è attaccata ad uno stereotipo della popolazione giovane come distruttrice di equilibri e quiete conquistati con fatica, quando forse si tratta solo di abitudine all'immobilismo. I promotori del progetto insistono nell'intraprendere la strada della concertazione e del dialogo. Cosa che, per ora, sembra aumentare solamente le occasioni di scontro.

Sant'Ambrogio, inoltre, soffre di un certo abbandono e decadenza delle strutture e degli spazi, ma anche di essere inserito in un tessuto urbano frammentato, fatto di grandi spazi aperti e recinti. Con la vendita degli alloggi Erp, intorno agli anni 80, la popolazione residente si è stabilizzata ed è invecchiata, aumentando nel tempo la percentuale di anziani, per i quali i molti servizi di prossimità sono progressivamente diventati inadeguati (scuole, parchi gioco, associazioni ricreative ecc.). Inoltre si riscontrano molte situazioni a rischio di povertà, che hanno portato all'impossibilità di sostenere le spese di manutenzione degli spazi comuni condominiali, che sono stati spesso abbandonati all'incuria del tempo. A ciò si aggiunge la divisione tra singoli proprietari e gestore pubblico, in perenne conflitto sull'attribuzione delle competenze. Introdurre una quota di nuovi residenti potrebbe sbloccare una situazione incancrenita, nella speranza che questi soggetti siano propulsori di un rinnovamento esteso a tutto il quartiere. Inserendo nuovi residenti giovani cresce la domanda di attività nuove, si generano pratiche ed usi degli spazi più intesi e vari, età e estrazioni sociali diverse si incontrano e fanno esperienza di se.

Abito a Dateo **Di necessità virtù**



Progetto: piano di assegnazione di 157 appartamenti comunali.

30 alloggi per residenza universitaria

Localizzazione: piazzale Dateo 5

Prezzo: studentato 385 euro/mese

Target: studenti universitari, famiglie giovani, famiglie straniere

Soggetti principali:

Comune di Milano

Politecnico di Milano (studentato)

Finanziamento: Ministero per le pari opportunità, lo sport e le politiche giovanili
1,5 milioni di euro

Anno: 2007

Riferimenti principali:

- Comune di Milano pagina online "Nuovi progetti dell'abitare - Abito a Dateo"
- Comune di Milano Assessorato alla Casa, Direzione Centrale Casa Servizio politiche per la casa (2010) "Spazio Abitare. Le attività del servizio Politiche per la Casa nei quartieri Erp - quaderno 3"

Abito a Dateo è il nome del progetto di accompagnamento alla residenza sviluppato dal Comune di Milano nel 2008 a seguito di un piano di assegnazione degli alloggi, studiato per garantire un'elevata varietà tra i profili dei nuclei assegnatari. Il progetto è stato sviluppato su quattro ambiti di intervento: il piano delle assegnazioni che garantisca il mix sociale; il piano delle attivazioni degli spazi ad uso diverso, per garantire mix funzionale e attrattività a scala locale; l'accompagnamento all'inserimento; le regole di convivenza comuni e condivise.

Il contesto è uno stabile demaniale con 157 appartamenti in dieci scale, 6 minialloggi per anziani al piano terra 18 spazi per usi commerciali e due per servizi. Dal 2006 ospita le famiglie trasferite da uno stabile in via Lomellina in seguito ad un incendio. L'accoglienza dei nuclei doveva essere temporanea, poiché i progetti dell'amministrazione comprendevano la vendita dell'edificio. Furono trasferite trentacinque famiglie e con il passare dei mesi la soluzione si è stabilizzata e l'amministrazione ha scelto di ritirare il programma di cartolarizzazione. Nel febbraio 2008 lo stabile tornò ad essere patrimonio pubblico e si avviò un programma di assegnazione "sperimentale": un terzo dei 157 appartamenti furono assegnati a nuclei sotto provvedimento di sfratto, un terzo a coppie giovani con reddito medio-basso e una piccola parte a studenti fuori sede.

Il piano delle assegnazioni, previsto con delibera comunale 56/2007, ha, perciò, individuato alcuni profili di famiglie a cui

dare priorità. Le famiglie giovani con figli minori, anche monoparentali, e gli anziani soli, sono risultati i profili più adatti sia alla tipologia di appartamenti presenti nello stabile, sia ai servizi offerti dal quartiere. Per incentivare ulteriormente la coesione sociale e contrastare effetti di concentrazione di disagio sociale, è stata anche introdotta la differenziazione tra le fasce di canone, portando ad assegnare 1/3 degli alloggi a canone sociale (54 alloggi), 1/3 a canone moderato (53 alloggi), 1/3 per progetti socio-assistenziali e forme di residenza temporanea (30 alloggi per alcuni nuclei in mobilità dallo stabile di via Lomellina e 20 per residenzialità temporanea).

Il dispositivo per sviluppare un piano delle assegnazioni che non seguisse l'ordine sequenziale della graduatoria Erp, è stato possibile grazie ad una deroga, prevista dal Regolamento Regionale 1/2004 all'art. 11 comma 7 e 8, che permette di vincolare alcuni alloggi a specifiche categorie sociali, tra cui anche i giovani single e le giovani coppie. L'obiettivo della deroga è quello di formare un matching più efficiente tra l'offerta contestuale degli alloggi e la domanda emergente dai nuclei in graduatoria, oltrepassando il solo criterio del bisogno.

Dall'assegnazione è risultato che più del 50% dei nuclei si è composto di famiglie giovani e persone sole giovani con figli; il 40% dei nuclei è risultato di origine straniera; l'8% delle assegnazioni ha riguardato nuclei di anziani. Il processo di inserimento è stato monitorato dall'Ammi-

nistrazione, adattando azioni di comunicazione e informazione alle esigenze dei diversi nuclei, con uno sportello di servizio alla residenza (Spazio Abitare) attivo da gennaio a settembre 2009. Il piano di assegnazione degli alloggi ha previsto anche una quota di 90 studenti, affidando 30 alloggi alla gestione del Politecnico di Milano. Gli studenti che risiedono in piazzale Dateo sono coinvolti in un progetto di “vicinato solidale”, dedicandosi ad attività di volontariato a favore degli abitanti dello stabile o del quartiere. I giovani studenti hanno infatti messo a disposizione il loro tempo per offrire servizi di assistenza ad anziani o bambini, sviluppando legami e rapporti con il vicinato e migliorando la socialità del contesto.

Infine, al piano terra dell'immobile, vi sono diversi spazi commerciali e di servizi alla residenza, perno del progetto di accompagnamento all'inserimento dei nuovi nuclei nel contesto abitativo. Il criterio della differenziazione è stato applicato anche per l'assegnazione di questi spazi, tra i quali è stato attivato un servizio per gli studenti, Agenzia Uni (§ 3.7). Nel 2011, però, l'Agenzia è stata trasferita in un'altra sede. Il servizio, aperto a tutti gli studenti milanesi, aiutava nella ricerca di una soluzione abitativa temporanea in alloggi privati cercando di far incontrare la domanda abitativa degli studenti fuori sede con quella dei proprietari immobiliari che non trovano inquilini.

Il progetto Abito a Dateo ha affrontato indirettamente il tema della domanda abitativa espressa dai giovani. Infatti, la

composizione dell'inquilinato è il risultato dell'incrocio tra le domande presenti nella graduatoria comunale e le caratteristiche degli appartamenti presenti nell'edificio. La presenza di numerosi alloggi di taglio medio-grande ha individuato come target utile quello delle famiglie con figli: nel caso specifico si è trattato di famiglie giovani prevalentemente di origine straniera, poiché la domanda espressa da questa categoria caratterizza una quota consistente delle posizioni in cima alla graduatoria. A questa situazione “fortuita” si è aggiunto invece un progetto di residenza e servizi per studenti, che ha effettivamente aperto il quartiere ad un'utenza giovane che interagisce con il contesto. Queste due dinamiche rendono Dateo un contesto effettivamente anomalo nel panorama dei quartieri Erp, caratterizzato da un'età media probabilmente inferiore alla media dei quartieri pubblici milanesi. Il progetto coinvolgendo soprattutto famiglie giovani straniere, con situazioni reddituali differenti, è anche un'esperimento di convivenza tra culture, esigenze e abitudini differenti, con l'obiettivo di creare un ambiente di vita dinamico e vario.

Programma di recupero dei sottotetti per uso abitativo

Valorizzare una risorsa scarsa



Progetto: ristrutturazione di 431 sottotetti per locazione temporanea

Localizzazione: 11 quartieri Aler

Prezzo: monolocale 500 euro/mese

Target: studenti universitari e lavoratori fuori sede

Requisiti:

iscrizione universitaria,
residenza ad una distanza maggiore di
100 km dal luogo di studio o lavoro, red-
dito < 40.000 euro/anno

Soggetti principali:

Aler Milano (promotore e gestore)

Finanziamento: Aler, Regione Lombardia,
Comune di Milano e Ministero delle Infra-
strutture per un totale di 45.055.256 euro

Anno: 2004

Riferimenti principali: Aler Milano

Il programma sperimentale di recupero dei sottotetti per uso abitativo è stato avviato attraverso un accordo di programma, firmato nel 2003, tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Regione Lombardia, Aler e Comune di Milano. I sottotetti sono alloggi destinati a utenti specifici, come studenti universitari fuori sede o coppie di nuova formazione. Sono stati assegnati tramite bando pubblico alle seguenti categorie: nuclei familiari con sfratto esecutivo, famiglie di nuova formazione, persone sole, appartenenti alle forze dell'ordine. L'assegnazione dei sottotetti è stata gestita in parte con bando pubblico per la locazione temporanea a canone moderato, in parte direttamente da alcune università, come Politecnico e Statale, che hanno integrato gli alloggi tra le residenze a disposizione dei propri studenti. Si prevedono periodi di permanenza tra uno e tre anni con canone di circa 300 euro per il monolocale, 500 per il bilocale. Il programma prevede la realizzazione di 431 nuovi alloggi, nei quartieri di Alzaia, Botticelli, Del Sarto, Forlanini, Friuli, Calvairate, Genova, Mazzini, Lagosta, Magenta e Vittoria, con un investimento totale di € 45.055.256,43⁸. L'attuazione del programma di recupero dei sottotetti è stato avviato nel 2004. Il primo stabile su cui si è intervenuto è situato nel quartiere di Molise Calvairate e sono stati realizzati 56 alloggi. Gli altri interventi hanno realizzato progressivamente: 23 alloggi nel quartiere Alzaia, tra via Gola e via Borsi; 60 alloggi nel quartiere Botticelli; 12 alloggi in viale Romagna, quartiere Del Sarto; 58 allog-

gi nel quartiere Forlanini; 23 alloggi nel quartiere Friuli; 33 nel quartiere Genova; 17 alloggi in piazzale Lagosta 1; 32 alloggi al quartiere Magenta tra via Giovio e via Verga; 54 al quartiere Mazzini; 50 alloggi nel quartiere Vittoria. Gli appartamenti per studenti sono monocali e bilocali arredati, di metratura compresa tra i 45 e gli 82 mq.

L'obiettivo del progetto risponde all'esigenza di Aler di attivare strategie di accesso alla residenza rivolte a nuove e diverse categorie di utenti, che potrebbero, con il loro ingresso, determinare la riqualificazione del tessuto sociale di molti ambiti residenziali in declino. Inoltre, il programma ha portato anche a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su molti dei complessi edilizi, incrementando il valore del patrimonio immobiliare di proprietà dell'azienda.

Bando di assegnazione degli alloggi nei contesti oggetto del concorso Abitare a Milano I



Progetto: assegnazione di alloggi comunali in deroga alla graduatoria Erp (19 via Gallarate, 13 altri quartieri)

Localizzazione: quartieri oggetto del bando Abitare a Milano I

Prezzo: canone moderato

Target: famiglie di nuova formazione

Requisiti: reddito tra 14.000 e 40.000 euro/anno

Soggetti principali:

Comune di Milano (promotore e piano assegnazioni)

Anno: 2009

Riferimenti principali:

- Comune di Milano Assessorato alla Casa, DC Casa Servizio politiche per la casa (2010) "Spazio Abitare. Le attività del servizio Politiche per la Casa nei quartieri Erp - quaderno 3
- Comune di Milano - DC Casa Servizio politiche per la casa "Abitare a Milano via Gallarate. Piano di assegnazione degli alloggi e degli spazi diversi dalla residenza"

I quartieri Abitare a Milano sono i più recenti interventi di nuova edificazione di edilizia pubblica.

Il programma "Abitare a Milano" si colloca nell'ambito di un quadro di intervento strategico individuato dal Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (P.R.E.R.P), approvato dal Consiglio Regionale nell'ottobre 2002. Da questo progetto sono state stilate le linee di indirizzo e i criteri per la promozione dei Programmi Comunali per l'Edilizia Residenziale Sociale, approvate dal Consiglio Comunale nel 2004. I due strumenti programmatici hanno portato all'individuazione di alcune aree di proprietà comunale, vincolate a standard dal PRG vigente, sulle quali intervenire per realizzare nuovi insediamenti di edilizia residenziale sociale. Tra questi, nel 2005 è stato promosso il bando di concorso "Abitare Milano. Nuovi spazi urbani per l'edilizia sociale". Il bando ha riguardato otto aree, per lo più localizzate in posizione periferia lungo le principali infrastrutture per la viabilità, per le quali numerosi studi di architettura hanno proposto progetti sulla base dei requisiti del masterplan elaborato per il Comune dal Politecnico di Milano. Le indicazioni del masterplan, hanno guidato la realizzazione di interventi in cui la dimensione abitativa in senso stretto è parte integrante del sistema degli spazi fuori dell'alloggio, nell'ottica di incentivare l'attivazione della comunità insediata. In questo processo la popolazione più giovane può essere trainante per l'animazione degli spazi a servizio e per la rivitalizzazione del contesto

territoriale intero, andando a compensare la fragilità di alcuni nuclei, che se concentrata andrebbe a caricare eccessivamente un territorio e i suoi servizi.

Le prime quattro aree sviluppate sono state quelle di via Civitavecchia, via Gallarate, via Ovada e via Senigallia. Nell'aprile del 2004 il Comune ha partecipato al bando regionale di attuazione del PRERP, ottenendo un cofinanziamento che vincola un numero di alloggi al canone sociale.

Nel 2009 tutti i quattro interventi sono stati realizzati e si è avviata l'assegnazione degli alloggi, riservando alcuni appartamenti a categorie speciali di nuclei familiari, tra cui anche le giovani coppie.

Il piano di assegnazione degli alloggi ha cercato di rispondere, con strumenti pubblici, ad esigenze abitative diverse, facendole interagire tra loro e con le risorse del territorio. L'assegnazione degli alloggi è avvenuta attraverso canali di accesso differenziati, garantendo così il mix di canoni ed utenze. Per la maggior parte attraverso il canale della graduatoria pubblica Erp ma in alcuni casi sono state riservate quote di alloggi per progetti e categorie specifiche.

In primo luogo il finanziamento regionale ha imposto di riservare circa il 50% degli alloggi realizzati al canone sociale, che sono stati assegnati ai nuclei idonei nella graduatoria comunale.

In secondo luogo è stato promosso un bando di assegnazione per 128 appartamenti nei quartieri di Ovada, Senigallia, Civitavecchia, a canone moderato, che ha dato risposta a nuclei con reddito compreso tra i 14.000 e i 40.000 euro annui, come da

Regolamento Regionale.

Infine, nel caso di via Gallarate, è stata sperimentata una modalità di assegnazione innovativa, quella delle categorie di riserva. Il Regolamento Regionale all'art. 11 prevede, infatti, che si possano riservare alcuni alloggi facenti parte del patrimonio Erp, alle categorie di anziani, persone sole con figli minori, famiglie di nuova formazione. L'assegnazione avviene "in deroga" alla graduatoria comunale, non rispettando cioè il semplice ordine per scorrimento ma andando a ricercare tra i nuclei idonei i requisiti identificati per le categorie in questione. Benché il matching tra domanda e offerta avviene normalmente nell'ambito del settore che si occupa delle assegnazioni, lo strumento della riserva permette di preventivare un intervento mirato su categorie, come i giovani, che difficilmente riescono ad rientrare nelle posizioni utili per l'assegnazione degli alloggi pubblici.

Lo strumento dell'assegnazione "in riserva" affronta il bisogno crescente di alloggi Erp espresso da categorie in situazione di disagio non acuto. L'obiettivo è quello di intervenire sul bisogno abitativo in modo più diffuso, utilizzando questo come strategia di contrasto alle dinamiche di invecchiamento e marginalizzazione dei quartieri pubblici, luoghi di concentrazione di disagio e di interventi di emergenza. La presenza della categoria dei giovani all'interno dei contesti abitativi a Milano è senza dubbio strategica e in linea con le caratteristiche progettuali degli interventi. Molte riflessioni sul mix sociale sono state avanzate in sede di progetto, benché poi

un piano specifico di inserimento e accompagnamento sia stato sviluppato in modo specifico per il contesto di via Gallarate. I 184 alloggi assegnabili sono stati così ripartiti: 129 a canone sociale, di cui 10 destinati ad appartenenti a corpi delle forze dell'ordine; 21 alloggi sono stati assegnati alle categorie di riserva previste dall'articolo 11 del RR 1/2004; 30 alloggi sono stati assegnati con il bando per il canone moderato; 37 alloggi sono stati assegnati al di fuori della graduatoria Erp; 11 sono stati presi in gestione dall'assessorato alle Politiche Sociali per destinarli a progetti socio-assistenziali rivolti in particolare a madri sole con bambini; 26 sono rientrati in un bando speciale detto "di avvicinamento" rivolto alle famiglie che volessero radicarsi nel quartiere, per motivi di avvicinamento a famigliari, al lavoro, a servizi di quartiere ecc. In questo progetto sono rientrati 19 nuclei con capofamiglia al di sotto dei 40 anni. Il risultato di questo piano di assegnazione è stato che circa il 25% delle famiglie assegnatarie è costituito da famiglie con figli minori, il 27% da single con figli minori e il 15% da anziani⁹. Per quanto riguarda i quartieri di Civitavecchia, Ovada e Senigallia nel 2011 il Comune di Milano ha proposto a Regione Lombardia di convertire una parte degli alloggi vincolati da cofinanziamento al canone sociale in canone convenzionato, assegnando così 128 alloggi a speciali categorie. Le categorie ammesse al bando sono state: giovani coppie, con almeno un componente sotto il trentacinquesimo anno di età; separati; nuclei con provvedi-

mento di sfratto esecutivo; nuclei con un componente affetto da disabilità; appartenenti alle forze dell'ordine di stanza a Milano. Altri requisiti richiesti sono stati di tipo reddituale, con ISEE compreso tra 14.000 e 40.000 euro/anno. Sono stati così assegnati 25 alloggi nel complesso di via Onda, 48 in Civitavecchia, 55 in Senigallia. Le domande presentate sono state 107, 80 risultate idonee, di cui poi solo 13 costituite da giovani coppie.

Maisondumonde 36*

Prove di integrazione culturale nel quartiere di via Padova



Progetto: ristrutturazione di 50 appartamenti in stabile privato

Localizzazione: via Padova 36

Prezzo: affitto mensile previsto 600 euro bilocale; 800 euro trilocale; 1.200 euro quadrilocale

Target: giovani coppie, famiglie straniere, studenti

Requisiti: reddito < 40.000 euro (ISEE)

Soggetti principali:

Fondazione Housing Sociale
Polaris RE

Finanziamento: Fondo Immobiliare di Lombardia

Anno: 2011

Riferimenti principali:

- Sito web del progetto (www.maisondumonde36.it)
- Il Nuovo Cantiere – Anno XLVII – N° 1
Febbraio 2013 articolo “Italia Edilizia Sociale. Edificio Storico ampliato e reso efficiente” pp. 14-15

Maison du Monde 36 è un progetto sviluppato da Fondazione Housing Sociale e finanziato attraverso il Fondo Immobiliare di Lombardia, che prevede il recupero di uno stabile privato sito in via Padova, per la realizzazione di alloggi destinati all'affitto in canone calmierato. Il progetto realizza un contesto abitativo che integri spazi abitativi, attività ricreative, sociali e culturali, con l'obiettivo di favorire l'aggregazione fra i residenti e la rivitalizzazione del quartiere, trasformando l'edificio in una struttura accessibile a servizio degli abitanti e non. Tre categorie di soggetti sono i destinatari privilegiati dell'intervento. In primo luogo, intende intercettare specificamente la domanda abitativa proveniente dalle giovani coppie e dalle famiglie immigrate, con difficoltà ad accedere agli alloggi presenti sul mercato privato. In secondo luogo si rivolge alle persone con esigenze abitative di natura temporanea¹⁰ e a basso costo, cercando di coniugare questa con la domanda più stanziale. Infine, ai residenti storici dell'immobile che ottengono un alloggio di migliorata qualità e un contesto sociale più vario ed accogliente.

L'edificio era di proprietà della Veneranda Biblioteca Ambrosiana. Al piano terra vi sono spazi per attività commerciali, che il progetto si propone di destinare a diverse funzioni tra loro collegate, in parte adibite alla condivisione del tempo libero e di iniziative da parte dei residenti, in parte per servizi gestiti da associazioni e imprese sociali aperti a tutto il quartiere. All'interno, invece, vi è una corte su cui si affacciano i locali della Fondazione Mantovani, promo-

tore di varie manifestazioni culturali.

I lavori di risanamento conservativo sono iniziati il 21 dicembre 2011, due scale sono già state ultimate e gli appartamenti assegnati ad inquilini che abitavano qui in precedenza e a famiglie straniere numerose. Le scale C e D invece si prevede siano ultimate entro il 2013 o inizio 2014. Verranno realizzati 50 appartamenti e al piano terra 1 spazio per ufficio, 2 locali commerciali e alcuni servizi. L'intervento di recupero dell'immobile è stato organizzato in tre fasi permettendo così ai residenti già presenti di dover lasciare i propri alloggi e limitando i disagi dovuti al cantiere. Una scala sarà demolita per ampliare la superficie dei nuovi alloggi.

Maisondumonde è costituito da 4 scale, la A e la B sono di proprietà di Polaris (Real Estate), le altre due scale e il negozio su strada, invece, di una società costituitasi sulla base di consorzi e cooperative del terzo settore operanti nei settori del social housing. Nelle scale A e B sono stati inseriti precedenti inquilini insieme ai nuovi (4 famiglie straniere senza vincolo di residenza in Lombardia da almeno 5 anni).

È prevista una gestione unitaria delle quattro scale in grado di saper far convivere abitanti "vecchi" e "nuovi" oltre che creare un legame con il quartiere, promuovere iniziative di coesione e aggregazione sociale e coniugare i diversi usi previsti in via Padova 36.

3.2.2 Il patrimonio abitativo pubblico come risorsa per i giovani, i giovani come risorsa per il patrimonio pubblico

I progetti illustrati danno luogo ad alcune considerazioni in merito alla gestione del patrimonio abitativo pubblico. Benchè non tutti siano realizzati in contesti di edilizia pubblica la riflessione sulle prospettive di questi ambiti si pone oggi come una tra le più rilevanti. I quartieri pubblici trovano infatti ad affrontare una domanda di alloggi crescente e una serie di difficoltà di contesto nella gestione di un disagio sociale che non può essere affrontato con il solo strumento dell'alloggio. La valorizzazione del patrimonio pubblico è cosa ampia e complessa e passa necessariamente attraverso la gestione delle assegnazioni, in condizione di grave scarsità di alloggi a disposizione rispetto al numero di domande utili in graduatoria. Il soggetto pubblico può intervenire sviluppando strumenti normativi e percorsi di accesso alla residenza con l'obiettivo di un'efficace incontro tra domanda e offerta. Ciò significa non solo assegnare alloggi adeguati alle esigenze delle famiglie richiedenti ma anche predisporre canali per un'utenza differenziata.

L'obiettivo ultimo è quello di dar vita a contesti socialmente vari e dinamici, in cui ogni popolazione possa diventare risorsa per il territorio e la comunità e non solo peso, rispondendo anche a categorie spesso escluse dalle assegnazioni che invece devono essere sostenute nei percorsi di vita nell'ottica di una strategia a scala urbana.

I progetti Abitare a Milano e Abito a Dateo sono stati in questo senso i primi tentativi di sperimentare una strategia di assegnazione degli alloggi pubblici che potesse garantire una buona sostenibilità sociale, ovvero un ambito residenziale che fosse meno soggetto a fenomeni di accumulo e concentrazione delle fragilità causati dalla generale omogeneità dei profili assegnatari, riuscendo di conseguenza a migliorare la gestione ordinaria da parte del soggetto pubblico. I principi del mix sociale sono così stati applicati calibrando la quantità di offerta rivolta a situazioni emergenziali e target specifici insieme. Nel caso di Dateo l'operazione ha risposto sia alla necessità di assegnare un alloggio alle famiglie più fragili, ma anche a categorie che fanno solitamente difficoltà ad ottenere un alloggio popolare, come le famiglie giovani, per mancanza di requisiti sufficienti. Variando tra forme diverse di residenzialità si è cercato di affrontare con un'unica soluzione diverse questioni di rilevanza sociale: la rivitalizzazione dei contesti di edilizia popolare, l'ospitalità temporanea di categorie emergenti come gli studenti e l'accesso alla casa e ai servizi urbani per alcune categorie fragili, la convivenza interculturale. Inoltre l'Amministrazione ha voluto assicurare una significativa presenza di giovani single e famiglie, con il duplice obiettivo di contrastare la continua fuoriuscita delle famiglie giovani da Milano alla ricerca di soluzioni abitative a prezzi più accessibili e utilizzare questa popolazione come risorsa e strumento di rivitalizzazione dei contesti di edilizia popolare.

Senza dubbio questa politica si scontra con l'insufficienza dell'offerta pubblica di alloggi, che in un momento di mancanza di risorse e di programmi di sviluppo, deve necessariamente rivolgere i propri sforzi verso situazioni di disagio più estreme. Con i progetti Abitare a Milano è stato fatto un tentativo per invertire il trend di gestione del patrimonio di

edilizia residenziale pubblica del Comune di Milano. Dopo lungo tempo, infatti, l'offerta di alloggi pubblici è stata incrementata e non diminuita, affrontando il bisogno abitativo della città di Milano nella sua complessità e varietà di situazioni. Le modalità di gestione del patrimonio qui esposte esprimono la volontà di non erodere patrimonio Erp ma di ottimizzarne periodicamente i criteri di assegnazione, nell'ottica di una migliore risposta sia alla domanda abitativa, sia alla domanda di rigenerazione dei quartieri.

I giovani sono una popolazione che di rado rientra nelle posizioni utili della graduatoria comunale ma esprimono fortemente un'esigenza abitativa che, se recepita, potrebbe costituire una risorsa importante per la vita di molti quartieri. Il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione, con tutte le implicazioni a livello sociale e territoriale (obsolescenza dei servizi, frequentazione e presidio del territorio ecc.), è una dinamica che si concentra in modo molto forte nei quartieri pubblici, rendendo questi contesti sacche di difficoltà, in cui il problema, ad esempio, degli anziani soli diventa fortemente caratterizzante. La risorsa dei giovani dovrebbe perciò essere intercettata più spesso dai canali di accesso alla casa pubblica, anche nell'ottica di aumentare la mobilità del patrimonio Erp. Il progetto Foyer Sant'Ambrogio darebbe sotto questo aspetto un segnale importante, nonostante le ridotte dimensioni dell'intervento, come spinta alla riprogettazione di alcuni spazi rispetto ai nuovi bisogni abitativi, riproponendo con forza il senso e il ruolo del patrimonio abitativo pubblico nella città. In particolare, il tema della convivenza come motore per la rigenerazione sociale a Sant'Ambrogio è declinato come compresenza. L'accento non è tanto sull'ingresso di nuovi residenti in una comunità esistente (per altro piuttosto chiusa) quanto sulla convivenza simultanea di stili di vita diversi, che si confrontano e definiscono il proprio spazio di dialogo. Entrambe concorrono a rendere il quartiere "qualcosa in più": più vissuto diversificando gli orari, più attrattivo ampliando la rete di relazioni, più ricco esprimendo la necessità di nuove funzioni e praticando usi diversi dello spazio.

L'introduzione di popolazione giovane all'interno dei quartieri di edilizia pubblica apre orizzonti di maggiore dinamicità nell'utilizzo e gestione del patrimonio, pubblico e privato. Offrendo infatti soluzioni realmente accessibili per redditi dei giovani, si pongono le basi concrete per determinare l'uscita dallo stato di bisogno invertendo le tendenze di accumulo del disagio nei quartieri.

Abitare come impegno *i progetti si raccontano*

“Abit@giovani si propone di dar vita ad una comunità sostenibile attraverso la composizione di un gruppo di persone motivate e consapevoli delle potenzialità del vivere collaborativo e partecipato. Ai candidati in possesso dei requisiti verrà proposto di prendere parte ad alcuni incontri preliminari per poter comprendere le finalità del progetto sociale che tale programma prevede. Il percorso si articolerà in tre incontri finalizzati alla definizione, da parte dei gruppi di candidati, di una proposta progettuale diretta a valorizzare la socialità nei quartieri dove si trovano gli alloggi e che sarà attivata successivamente all’assegnazione degli stessi. La proposta progettuale riguarderà il nucleo abitativo nel quale si inserisce l’Alloggio Associato. Le proposte emerse durante questo percorso diventeranno parte integrante dell’accordo contrattuale che i futuri inquilini si impegneranno a mantenere una volta insediati negli appartamenti, in accordo con i partner promotori del progetto Abit@giovani”.

www.abitagiovani.it sezione Abitare il quartiere

“Il progetto Foyer de La Cordata è un intervento che prevede 19 portinerie in disuso del quartiere Sant’Ambrogio per realizzare 16 nuovi alloggi per studenti e lavoratori ad un prezzo contenuto e avviare servizi di promozione, informazione e orientamento all’autonomia abitativa e lavorativa. L’obiettivo del progetto Foyer quello di realizzare un percorso di riqualificazione di spazi vuoti e inutilizzati attraverso l’ascolto e la partecipazione degli abitanti, che porti ad elevare la qualità e il benessere del quartiere”.

Foyer Sant’Ambrogio La Cordata

“In via Padova, quartiere multietnico, ora c’è Maison du monde, un immobile che vuole essere il simbolo dell’integrazione, tra famiglie italiane e straniere, tra studenti universitari e anziani...un condominio solidale.

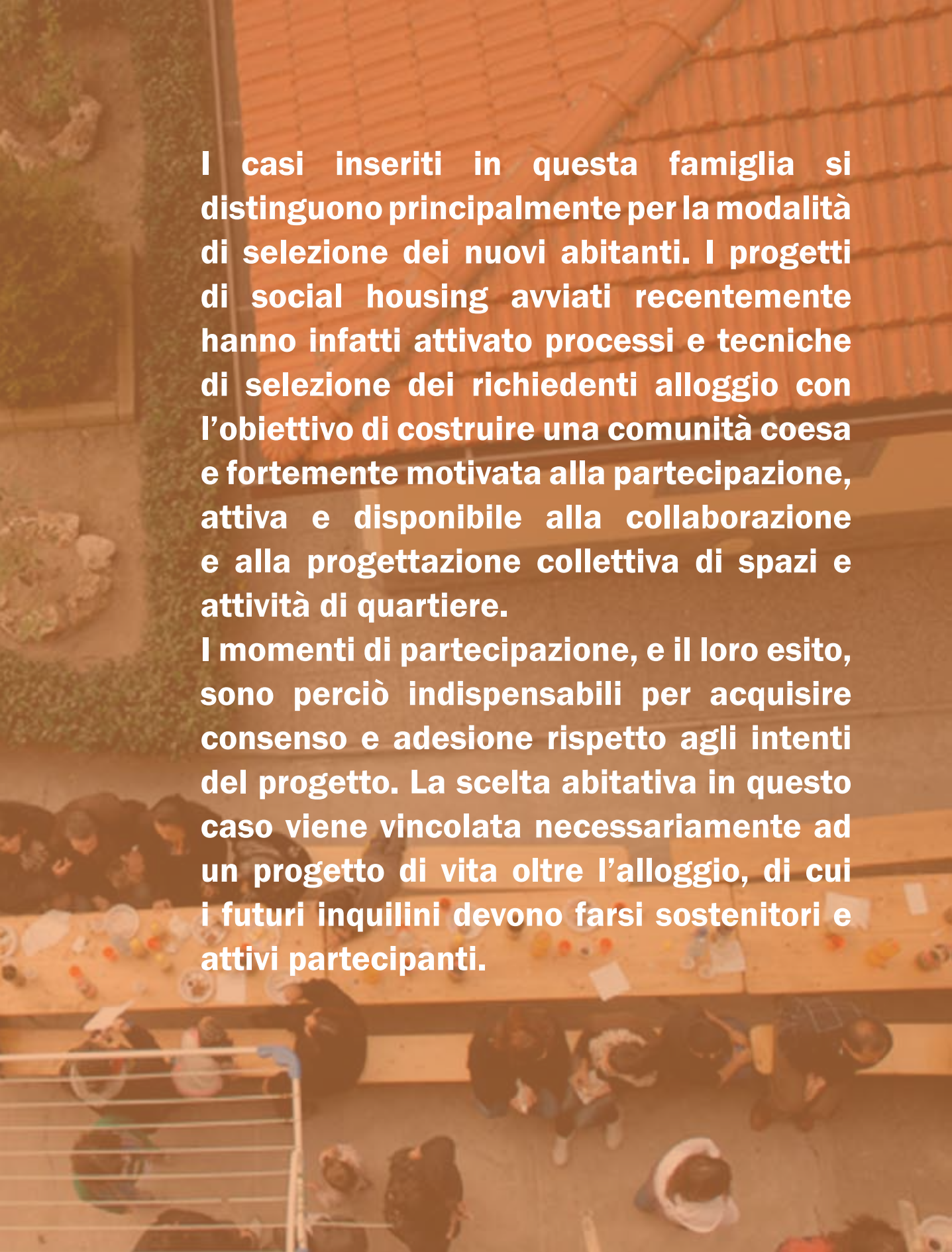
Il sistema prevede servizi volti a stimolare e valorizzare la comunità di residenti e intende creare un ambiente solidale e collaborativo, in cui gli abitanti possano condividere iniziative destinate alla socializzazione e al tempo libero. I servizi saranno di tipo locale e urbano e verranno organizzati in collaborazione con associazioni, cooperative o imprese sociali in modo da essere rivolte oltre che agli abitanti al quartiere.

Maison du Monde 36



Abitagiovani - il progetto

3.3 ABITARE CONDIVISO
E NUOVE COMUNITA'

An aerial photograph of a community meeting taking place outdoors. A group of people are gathered around a long wooden table, which is covered with various items including papers, small containers, and what appear to be food or drink. The people are engaged in conversation and looking at the items on the table. The background shows a paved area and some greenery. The entire image has a warm, orange-toned overlay.

I casi inseriti in questa famiglia si distinguono principalmente per la modalità di selezione dei nuovi abitanti. I progetti di social housing avviati recentemente hanno infatti attivato processi e tecniche di selezione dei richiedenti alloggio con l'obiettivo di costruire una comunità coesa e fortemente motivata alla partecipazione, attiva e disponibile alla collaborazione e alla progettazione collettiva di spazi e attività di quartiere.

I momenti di partecipazione, e il loro esito, sono perciò indispensabili per acquisire consenso e adesione rispetto agli intenti del progetto. La scelta abitativa in questo caso viene vincolata necessariamente ad un progetto di vita oltre l'alloggio, di cui i futuri inquilini devono farsi sostenitori e attivi partecipanti.

ABITARE CONDIVISO E NUOVE COMUNITA'

*interventi in aree di proprietà pubblica
in diritto di superficie*

● interventi avviati o conclusi

○ interventi in progetto

passante ferroviario



linea metropolitana





● — Cenni di Cambiamento
124 alloggi

600m

3.3.1 Ripensare l'abitare sociale attraverso la progettazione di comunità

Abitare condiviso definisce le espressioni di una concezione dell'abitare emergente, che sta fortemente caratterizzando gli intenti e le retoriche dei progetti che sono attualmente in fase di realizzazione.

In particolare si ritrova questa tensione, teorica e progettuale, nei progetti di housing sociale che sono adesso in fase di realizzazione. La risposta dell'housing sociale, ponendosi come modalità di intervento alternativa al soggetto pubblico, cerca così di andare oltre una risposta solo quantitativa alla domanda di casa. Nel tentativo di rispondere ai bisogni abitativi meno critici della cosiddetta "fascia grigia", il soggetto privato ha plasmato un proprio linguaggio del dare casa. La proposta di un abitare condiviso è un tentativo di intercettare nuovi bisogni, complessi e variegati, e di rispondere a istanze e significati della casa che rievocano tradizioni e comuni patrimoni (la comunità di vicinato), con la "promessa" di arginare le tendenze disorientanti della vita urbana post-industriale attraverso il recupero di pratiche di collaborazione e condivisione. Un'operazione che sembra avere anche l'intento non dichiarato di voler superare lo stigma di marginalità legato all'abitare sociale, attraverso un progetto di comunità estremamente evocativo e dichiaratamente rivolto ad un target di popolazione differente. Social housing non è casa pubblica, è comunità. Di che tipo, però? Quale scarto tra gli effetti attesi e i risultati ottenuti?

3.3.2 Aumentare l'offerta di edilizia a basso costo senza le risorse pubbliche

I progetti descritti rispondono all'esigenza di incrementare l'offerta di alloggi a canone inferiore rispetto ai prezzi di mercato. Sono ambiti unitari, realizzati su aree destinate a servizi, concesse dall'Amministrazione per la realizzazione di interventi abitativi a vocazione sociale. Due progetti sono realizzati con il supporto e la regia di Fondazione Housing Sociale e Fondazione Cariplo, due soggetti che nell'ultimo decennio hanno determinato la riuscita di molti degli interventi rivolti all'abitare sociale. L'intervento in via fratelli Zoia, invece, è realizzato da due cooperative edilizie, in risposta ad un bando di settore per otto aree comunali vincolate a standard. Via Cenni e via fratelli Zoia sono entrambe localizzate nel settore ovest della città, Figino, invece, è un quartiere al margine nord-ovest di Milano. Cenni di Cambiamento e Zoia sono attualmente in via di realizzazione. L'intervento di Figino invece non è ancora stato avviato.

Cenni di Cambiamento Gli ingranaggi dell'abitare



Progetto: 124 alloggi in vendita e affitto con spazi per attività collettive

Localizzazione: via Cenni

Prezzo: da 4,5 a 5,6 euro/mq/mese (affitto), 2.000 euro/mq (acquisto)

Target: giovani coppie, single e famiglie

Requisiti:

< 35 anni, reddito < 40.000 euro (modelato) < 91.000 euro (convenzionato)

Soggetti principali:

Fondazione Housing Sociale (promotore e gestore), DarCasa (gestore sociale), Fondazione Cariplo (bando spazi per servizi)

Finanziamento:

Bando 3 aree (Rasario, Cenni, Ferrari)
Fondo Immobiliare di Lombardia
Fondazione Cariplo 1 milione di euro

Anno: 2008-2009

Riferimenti principali:

- Fondazione Housing Sociale, Fondo Abitare Sociale 1 "Una comunità per crescere. Milano via Cenni" Documento Preliminare alla Progettazione"

Cenni di Cambiamento è un intervento residenziale di 124 unità, localizzato nel settore ovest della città, sviluppato su un'area comunale vincolata a standard dal Piano di Governo del Territorio. L'area è stata messa a bando dal Comune di Milano nel 2008 che, rivolgendosi ad operatori della finanza etica, intendeva promuovere interventi sperimentali di edilizia residenziale. E' stato proposto nel 2009 da Fondazione Housing Sociale e finanziato attraverso il Fondo Immobiliare di Lombardia. Il progetto, in linea con le richieste del bando, realizza un contesto abitativo che sia espressione di un concetto e una cultura di abitare innovativi, cercando di rispondere prevalentemente alle esigenze abitative dei giovani. L'obiettivo principale è quello di creare un'offerta residenziale che sia in primo luogo economicamente accessibile, ma anche fertile dal punto di vista sociale e relazionale.

L'intervento si sviluppa su tre assi di competenze: finanziario, abitativo e sociale. Ognuno di questi segmenti di progetto è affidato ad un soggetto specifico, inserito in una cordata di attori che lavorano in partnership, mettendo in campo la propria esperienza e alcune competenze specifiche. Il finanziamento alla realizzazione deriva dal Fondo Immobiliare di Lombardia. In aggiunta è stato stanziato un contributo di 1 milione di euro da parte di Fondazione Cariplo per il bando "Sostenere l'abitare sociale temporaneo nell'ambito del progetto abitativo sperimentale Cenni di Cambiamento". Fondazione Housing Sociale è il partner tecnico, che si occupa

di predisporre le linee guida e gli intenti del progetto nel complesso. DarCasa, infine, cooperativa d'abitazione che accosta all'offerta residenziale sociale progetti di inserimento e accompagnamento dei nuovi abitanti, è responsabile della fase di progettazione partecipata della comunità, che dura circa un anno. La varietà dei soggetti coinvolti ha generato tre processi progettuali complementari, elementi peculiari del progetto di via Cenni: il piano abitativo per l'assegnazione degli alloggi, il progetto di comunità e il piano dei servizi.

Il piano abitativo prevede di calibrare le quote delle assegnazioni in modo da formare una comunità giovane, in cui si prevedono per la maggior parte giovani coppie, giovani famiglie e single, con il limite anagrafico di 35 anni¹¹.

Dei 124 alloggi, 63 saranno destinati all'affitto, circa 50 al patto di futuro acquisto e 11 saranno assegnati a soggetti del terzo settore, attraverso la collaborazione dell'Assessorato alle Politiche Sociali del Comune di Milano. Si prevede che dieci unità delle 63 in locazione saranno assegnate, attraverso il servizio Foyer, a nuclei di giovani che abiteranno in coresidenza¹². Per gli alloggi in affitto si prevedono tipologie di canone diverse, tra cui: il 10% degli alloggi (6 alloggi presumibilmente) a canone sociale, assegnando gli appartamenti ai nuclei presenti nella graduatoria comunale degli alloggi Erp, selezionando però quelli compatibili con il profilo della comunità che il progetto ricerca; il 30% degli alloggi (circa 24) a canone moderato, per nuclei con reddito inferiore a €40.000;

il 20% degli alloggi (12) saranno affittati a canone convenzionato, a nuclei con reddito annuo inferiore a €91.128. Gli alloggi con patto di futura vendita saranno riscattati all'ottavo anno e riservati a nuclei anch'essi con reddito inferiore a €91.128. In aggiunta allo sbarramento reddituale, come nel progetto di Abitagiovani (§, per Cenni di Cambiamento è richiesto agli interessati di poter garantire un reddito pari o superiore a tre annualità di affitto, sia per gli alloggi in affitto sia per quelli in vendita. Con i canoni sopra descritti i prezzi mensili stimati per un bilocale di circa 75 mq, sono: 345€ con canone moderato, 420€ con canone convenzionato, 640€ con patto di futuro acquisto che andrà a scalarsi dal prezzo di vendita, stimato di circa 155.000€, circa 2000 €/mq¹³.

Gli alloggi assegnati tramite bando per gli operatori del terzo settore, andranno a formare delle residenze semiprotette, che supportino l'avviamento all'autonomia dei soggetti residenti temporaneamente. Al bando hanno partecipato 11 enti, ammessi alla fase intermedia di coprogettazione del servizio guidati da FHS. Sono stati selezionati, nel gennaio 2013, i progetti di Arimo, Hadicap su la testa e Cooperativa Sociale Azione Solidale.

Il progetto di comunità persegue due obiettivi: da una parte stimolare, attraverso al progettazione partecipata dei servizi e la gestione sociale, uno stile di vita collaborativo, con la predisposizione di spazi ad uso dei nuovi abitanti per attività autogestite e auto promosse; dall'altra creare una comunità varia in cui le diverse com-

ponenti sociali siano equamente distribuite al fine di limitare le possibilità di conflitto, lasciando invece spazio a progetti di collaborazione e condivisione. Il profilo ideale della comunità viene stabilito attraverso un bilanciamento tra quattro categorie di soggetti destinatari: giovani single e giovani coppie, che potranno rientrare nelle assegnazioni fino ad un massimo, indicativamente, del 20%, famiglie giovani, che dovrebbero occupare il 25% degli alloggi, anziani presenti in quota minoritaria del 15%. Benchè non vincolanti le percentuali indicate dovrebbero orientare la selezione delle richieste. In aggiunta a queste indicazioni, si prevede anche l'assegnazione di alcuni alloggi in coresidenza attraverso il progetto Foyer. Questo "progetto-servizio" vuole essere l'elemento trainante e caratterizzante, in quanto si compone sia di spazi abitativi che di spazi per l'intrattenimento e per il lavoro, nell'ottica di richiamare un'utenza mista di giovani residenti e non. Appare evidente, però, che nonostante la volontà di renderlo servizio caratterizzante dell'intero intervento, di fatto sia molto limitato in termini quantitativi.

Infine, attraverso il bando di Fondazione Cariplo, il contesto di via Cenni diventa anche luogo di progetti di accompagnamento sociale, in cui si attivano percorsi di assistenza a profili fragili. Il bando apre così le porte all'abitare temporaneo e alle realtà del terzo settore, che vengono selezionate per lavorare in sinergia con la comunità di abitanti e diventare così soggetti strutturanti della comunità. I gestori di questi servizi sociali dovranno infatti lavorare con

soggetti i cui profili siano in linea con quelli della comunità insediata (giovani).

Il progetto di comunità è il dispositivo a supporto della nascita di pratiche di welfare collaborativo che si potrebbero generare spontaneamente nella comunità di vicini.

Da aprile 2012 a gennaio 2013 gli interessati al progetto hanno inoltrato la propria candidatura per ottenere un alloggio. A gennaio 2013 si è conclusa la fase di selezione dei nuclei interessati. Sono state presentate 271 richieste per gli alloggi in affitto e 172 per quelli in acquisto¹⁴. Nel frattempo si sono svolti tre incontri di progettazione partecipata della comunità. I futuri abitanti hanno prefigurato e si sono confrontati su cosa e come condividere e collaborare, all'interno degli spazi comuni autogestiti.

Infine, il progetto dei servizi mira a rendere il contesto una centralità di quartiere, con l'apertura di attività di interesse locale. Luogo centrale delle relazioni fra il nuovo insediamento e la comunità esistente è lo spazio pubblico interno su cui si affacceranno gli spazi dei negozi. In particolare, si prevede un sistema di spazi e funzioni collegati, che lavorino in simbiosi con la comunità insediata.

Gli spazi al piano terra degli edifici ospiteranno attività con gradi diversi di accessibilità: alcune destinate alla residenza, altre aperte alla comunità e al quartiere. Questa compresenza di funzioni diverse risponde all'obiettivo di offrire sia servizi che luoghi di incontro e di socializzazione. Il "piano" dei servizi articola le funzioni su

tre livelli:

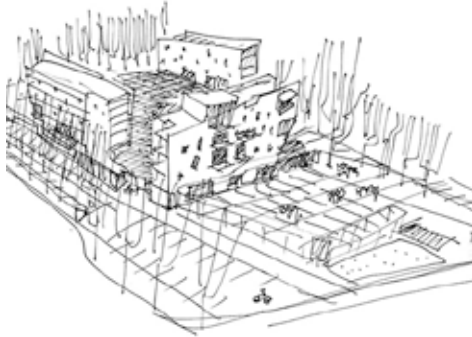
1. Servizi integrativi all'abitare: 250 mq destinati alle attività comuni e autogestite dei nuovi residenti (ad esempio: living room, lavanderia comune, utensileria ecc.). Questi spazi sono stati l'oggetto della progettazione partecipata, che ha coinvolto tutti gli interessati prima ancora di essere stati selezionati definitivamente. In tre momenti di confronto i potenziali abitanti, guidati dal gestore sociale, hanno tracciato un progetto ideale di vita nel quartiere costruendo un'idea condivisa di comunità e di gestione collaborativa. Questo processo di motivazione degli abitanti è particolarmente importante per poter attivare il progetto di collaborazione e autogestione.
2. Servizi locali e urbani: 1.800 mq per servizi erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali e rivolti a tutto il quartiere. I soggetti potranno così promuovere la loro attività, lavorare in sinergia con le attività collaborative dei residenti e offrire servizi al quartiere. Il ruolo di questi soggetti all'interno del progetto è quello di creare un collegamento quotidiano con il quartiere e di rafforzare il tessuto sociale. Tra questi servizi quello più rilevante sarà il Foyer, che occuperà circa 400 mq della Cascina Torrette di Trenno, inglobata nell'intervento con un progetto di recupero e riutilizzo.
3. Servizi commerciali: 6 attività commerciali di prossimità, artigianali o imprese sociali coerenti con gli intenti e i

temi di progetto, come, ad esempio, la sostenibilità ambientale, i nuovi modi di vivere nel contesto urbano ecc.

Come risulta chiaramente dalla descrizione, Cenni di Cambiamento è un progetto articolato, in cui molti e diversi livelli e soggetti interagiscono, lavorando con l'obiettivo di creare un contesto il più possibile vivace e vissuto, in un'area prevalentemente residenziale. L'impianto architettonico abbastanza introverso, con la corte interna che penetra in profondità nel lotto, potrebbe però essere un elemento penalizzante, rendendo uno spazio pubblico di fatto poco accessibile e visibile, e quindi di pertinenza esclusiva degli abitanti insediati. Questo rischio, però, sembra intelligentemente controbilanciato da un piano di inserimento di attività e servizi che dovrebbero avere un'attrattiva alla scala del quartiere, permettendo alla comunità di intessere relazioni con il territorio ponendosi anche come centralità di riferimento rispetto al bacino di utenza dei servizi insediati. In questo caso il lavoro del gestore sociale assume una rilevanza e un ruolo strategico per la riuscita degli intenti di progetto, in quanto dovrebbe garantire una selezione adeguata di attività e soggetti responsabili verso la comunità intera. La difficoltà di garantire l'attivazione prolungata nel tempo delle attività associative, commerciali e di servizio impone una valutazione puntuale della domanda e dei bisogni espressi dal contesto, ma anche un monitoraggio costante delle attività in questione.

Progetto Zoia

La comunità virtuale e il quartiere



Progetto: 90 alloggi in vendita e affitto;
spazio di coworking per imprese creative

Localizzazione: via Fratelli Zoia

Prezzo: 2.000 euro/mq (acquisto); 6.25
euro/mq/mese (canone convenzionato)

Target: giovani coppie, genitori separati,
famiglie numerose, lavoratori temporanei
e studenti

Requisiti:
bando per l'assegnazione degli spazi di
lavoro Zoia Officine Creative per giovani

Soggetti principali:
Cooperativa Solidarnosc
Cooperativa Ferruccio De Gradi

Finanziamento:
"Bando 8 aree" con cofinanziamento
regionale 30 milioni di euro

Anno: 2008-2009

Riferimenti principali:
• Sito web Progetto Zoia (www.zoiablog.it)

Zoia si trova nel quartiere di Quarto Cagnino, un'area semi-periferica a ovest di Milano. Il progetto è nato nel contesto del bando di assegnazione per otto aree pubbliche, edificabili in diritto di superficie novantennale, per la realizzazione di interventi di housing sociale con un co-finanziamento regionale 30 milioni. Il bando è uno degli strumenti per reperire risorse esterne alla pubblica amministrazione per incrementare l'offerta di alloggi a canone calmierato. Le aree interessate, messe a disposizione dalla Pubblica Amministrazione ad un costo più basso rispetto ai prezzi di mercato¹⁵, sono state: via Chiesa Rossa, via F.lli Zoia, via Idro, via Merezza-te, via Rizzoli, via Tre Castelli, via Voltri e Ponte Lambro. Il bando prevedeva proposte progettuali con un'alta percentuale di alloggi in affitto a canone sociale e convenzionato, sul totale degli alloggi in vendita. Inoltre è stato richiesto, benché non fosse un requisito vincolante, di sviluppare un progetto preliminare di accompagnamento sociale, rivolto sia ai futuri abitanti che al quartiere, che occupasse il 5% della SIp totale. L'area di via Zoia è stata assegnata alle cooperative edificatrici Solidarnosc e Ferruccio Degradi. La prima è una cooperativa a proprietà divisa, i soci della quale acquistano gli appartamenti siti nell'edificio di proprietà della cooperativa. La seconda è a proprietà indivisa, rimane cioè proprietaria dell'immobile che ha costruito e affitta gli alloggi ai propri soci. In questo caso la De Gradi è proprietaria di due edifici, uno destinato alla vendita degli alloggi, uno all'affitto.

La realizzazione dell'intervento è stata avviata nel 2012, dopo circa 3 anni di programmazione e predisposizione dei procedimenti burocratici. La conclusione e la consegna dei novanta alloggi dovrebbe avvenire all'inizio del 2015. Il complesso è suddiviso in tre edifici, due destinati alla vendita, per un totale di 46 appartamenti, e uno all'affitto, di cui 28 alloggi in canone convenzionato e 16 alloggi in canone sociale.

Il processo è fin dall'inizio impostato per essere seguito e condiviso dai futuri abitanti, i quali, parte anche soci delle cooperative, dialogano direttamente con i progettisti e seguono l'iter di realizzazione. Lo strumento utilizzato per questo monitoraggio costante è quello del blog, che progressivamente si è costituito come vetrina sul cantiere e sul quartiere stesso. Il blog è stato utilizzato dai promotori del progetto per far conoscere gli sviluppi di processo, assicurando agli interessati un buon livello di trasparenza rispetto alle procedure. Progressivamente il "racconto" si è arricchito di contenuti, interviste, articoli, video, diventando così anche strumento di contestualizzazione del progetto. Il blog dà avvio ad un processo di radicamento virtuale dell'intervento nel contesto territoriale di Quarto Cagnino, prima ancora della sua completa realizzazione. Il blog raccoglie e racconta alcuni aspetti sociali del quartiere, offrendo un'immagine delle potenzialità di socializzazione e relazione che i futuri abitanti potranno coltivare. La strategia di marketing e pubblicizzazione del progetto è stata realizzata così attra-

verso numerosi canali di discussione e si rivolge, nei linguaggi ma soprattutto negli strumenti comunicativi, in particolare ad un target di famiglie giovani, con l'obiettivo di stimolare un dibattito e un interesse che vada oltre la questione dell'intervento residenziale. La strategia punta così ad incentivare la partecipazione degli abitanti coinvolgendoli in un percorso di costruzione di una comunità virtuale che potrà essere di stimolo per una rinnovata dinamicità del contesto culturale e sociale locale. Il target di riferimento dell'intervento è prevalentemente quello di nuclei familiari alla ricerca di un'abitazione a canoni contenuti. Come dimostra anche lo slogan del progetto "Zoia abitare popolare" il tentativo è quello di identificare l'intervento come una risposta ad un'esigenza abitativa delle fasce medie e medio-basse, senza rinunciare alla cura nella realizzazione architettonica e del contesto nell'insieme. Sono previste differenti fasce di canone e una quota di alloggi destinati all'acquisto, oltre che tagli e metrature di alloggi variabili, che si rivolgono un'utenza varia: dai single, alle giovani coppie, alle famiglie, appartenenti ad un'ampia classe media.

All'interno di questa operazione si inserisce il progetto di ZOC, uno spazio lavorativo per funzioni e tipologia aperto al quartiere, che sia anche luogo di socializzazione. Al suo interno troveranno spazio giovani creativi, imprese e servizi di consulenza. Lo strumento attivato in questo caso è quello della selezione di alcune realtà associative e di impresa che svolgano un lavoro di servizio alla comunità di quartiere, intes-

sendo un rapporto stretto con il contesto territoriale in cui si trovano a lavorare. Una parte dei progetti che si candidano al bando di concorso dovranno avere, quindi, il requisito di offrire un servizio per il quartiere, che sia continuativo e possa quindi garantire la possibilità di radicamento e condivisione con gli abitanti. Le giovani realtà lavorative sono così le leve di processi di socializzazione, aumentando l'offerta culturale locale, che risulta attualmente piuttosto scarsa o depotenziata, a causa anche di mancanza di spazi a basso costo. La proposta delle Officine Creative è quella di supportare l'avviamento di progetti culturali e creativi per intercettarne il potenziale di rinnovamento e ringiovanimento, nell'ottica di radicarle poi stanzialmente nel quartiere.

Il progetto Zoia Officine Creative, invece, si rivolge direttamente ad un target di giovani lavoratori di imprese creative, per la realizzazione di un laboratorio creativo aperto ai giovani professionisti, nella speranza di rivitalizzare il settore in termini di flussi e di nuovi residenti.

Il progetto Zoia si propone quindi di realizzare un contesto abitativo che si relazioni nel quartiere attraverso un sistema di servizi e spazi che rivitalizzino il tessuto sociale e culturale del quartiere. In particolare il progetto Zoia Officine Creative, intercettando la domanda di spazi lavorativi a costi contenuti per imprese di giovani e start up, ha l'obiettivo di inserire un presidio di popolazione giovane e dinamica nel quartiere. Lo sviluppo della proposta è stato elaborato con l'obiettivo di innescare

un dialogo tra città e contesto di progetto, affinché l'intervento stimolasse la partecipazione a scala di quartiere, ripopolando il contesto dal punto di vista culturale e collegando un'area periferica con il sistema di flussi e spazi culturali della città.

Il canone contenuto per la locazione dello spazio e la modalità di selezione dei progetti fanno sì che l'incubatore non sia solo uno spazio di lavoro, ma anche progetto sociale, valorizzando prioritariamente i contenuti delle attività proposte e dei progetti insediati. Si sceglie così di dare valore ai progetti, richiedendo una controprestazione che sia immateriale e ad uso della collettività. Questa iniziativa potrebbe così costituire un'occasione concreta di consolidamento ed espansione per attività di soggetti che faticano ad essere riconosciuti ed incisivi sul territorio, schiacciati dalle numerose difficoltà di accesso a canali di pubblicizzazione e spazi di lavoro. E' questa senza dubbio una possibilità di ampliamento dell'offerta culturale e di spazi di dialogo che può contaminare la vita di un quartiere, stimolando l'attivazione e il coinvolgimento di realtà che risultano piuttosto sottotono, aprendo una diversa prospettiva di sviluppo.

3.3.3 Abitare oltre l'alloggio

Numerose sono le definizioni che si possono trovare di housing sociale, benché generalmente concordino su due aspetti. Il primo aspetto è che l'housing sociale costituisce l'offerta che si rivolge a quei profili non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, pur non avendo i requisiti sufficienti per l'assegnazione di un alloggio pubblico. I profili sociali dei giovani sono, negli interventi descritti, un target assolutamente prioritario, benché in base a quanto sostenuto, non l'unico. Purtroppo però da un'operazione che vorrebbe tarare l'offerta abitativa sui bisogni espressi dai nuclei familiari a basso reddito, i requisiti di accesso all'offerta rendono di fatto impossibile per molti nuclei giovani l'accesso a questa forma di offerta. In particolare le garanzie di liquidità e di continuità di reddito previste nel caso di Cenni di Cambiamento, sembrano piuttosto in controtendenza con i trend del mercato del lavoro attuali. Il Foyer, sembra essere l'unica offerta rivolta a questi profili ma quantitativamente non è incisivo.

L'offerta residenziale sociale privata perciò sembra nei fatti invertire l'ordine delle fasi di progettazione: non più tarando la propria offerta sulla domanda ideale, ma proponendo un'offerta abitativa ideale per l'utenza che vi potrà accedere. Per i redditi dei giovani questa caratteristica è un discriminante spesso insormontabile. L'offerta proposta sembrerebbe perciò rivolgersi, all'interno della fascia di redditi medio-bassi, ai segmenti più alti, che forse potrebbero trovare risposta anche nel mercato privato. I giovani che riescono così ad accedervi sono coloro che si trovano già in una fase di stabilizzazione del proprio percorso familiare e di vita. I profili più fragili e precari rimangono perciò ancora una volta esclusi.

Il secondo aspetto caratterizzante della residenza sociale privata è l'integrazione in un sistema di spazi e servizi rivolti al miglioramento della qualità dell'abitare, inteso come spazio fisico e di relazione. Il riconoscimento della varietà dei nuovi profili sociali e delle corrispondenti domande abitative ha portato alla necessaria sperimentazione di modalità di abitare non tradizionali, i cui principi cardine sono il mix sociale e generazionale, il mix funzionale, il mix di profili reddituali. Per garantire questo livello di complessità i soggetti promotori hanno attivato vere e proprie operazioni di ingegneria sociale, in cui i profili di riferimento vengono selezionati secondo rapporti quantitativi ottimali, che determinano l'accesso all'offerta abitativa. La fase embrionale della comunità si realizza secondo un progetto preciso, che verrà costruito progressivamente e condiviso dagli abitanti.

Il progetto di Cenni compie un'operazione minuziosa di profilazione del target di riferimento. Vengono infatti definiti rapporti tra le quote di futuri abitanti che dovrebbero garantire il "giusto mix sociale", da cui dipende strettamente anche la riuscita del progetto sociale e l'avvio dei meccanismi di collaborazione portanti della comunità. Il progetto di comunità di via Zoia, invece, sembra essere inteso in modo piuttosto ampio, interessando la scala di quartiere. La comunità di via Zoia cerca di non essere chiusa nel proprio ambito residenziale ma proattiva e interessata al movimento culturale della città. La

comunità in questo caso viene immaginata collaborativa nell'occuparsi del quartiere e aperta all'ingresso di nuovi residenti. Il progetto delle officine creative, in particolare, è un dispositivo che punta ad attivare una rete di pratiche e soggetti che con la loro azione possano essere risorsa per il quartiere.

Il senso dell'abitare collettivo è da ricercarsi in entrambi gli aspetti caratterizzanti dell'housing sociale. Da un lato la proposta di un abitare comunitario che si sviluppa oltre l'alloggio è l'espressione di un tentativo di integrare i diversi profili che compongono la domanda di abitazione sociale, al fine di ridurre il conflitto e le difficoltà di gestione sociale che da esso si generano. La volontà sembra quella di sostituire gli spazi di conflitto con la progettazione condivisa di luoghi di convivenza, prima che i conflitti stessi si generino.

Dall'altra integrare gli spazi di collaborazione sono ponti tra le nuove comunità e il contesto. Sono gli esempi, le buone pratiche di stimolo a processi spontanei di rigenerazione sociale e capacità di interazione nuove, che dovrebbero determinare un aumento diffuso della qualità della vita e della percezione dei quartieri.

Abitare come spazio di relazione

i progetti si raccontano

“L'intervento Cenni di Cambiamento pone molta attenzione sulle attività e i servizi che verranno inseriti nel nuovo complesso. Questi sono stati frutto di una progettazione programmata che vedrà il coinvolgimento diretto di tutti i futuri residenti. Le attività saranno infatti autogestite direttamente dagli abitanti dopo aver compiuto percorsi guidati di progettazione partecipata che hanno lo scopo di assecondare le loro esigenze, gli interessi e i desideri. In questo modo i residenti diventeranno essi stessi i principali protagonisti nella conduzione della propria vita abitativa e sociale”

Cenni di Cambiamento

“Tra quartieri residenziali, tre grandi parchi e una fitta rete di servizi, si fa spazio una cellula urbana che ospita luoghi per l'abitare in cooperazione. Alloggi in proprietà e in affitto a canone convenzionato e sociale, luoghi di incontro e spazi di lavoro, servizi all'abitare e incubatori di cooperative per giovani creativi danno forma a una nuova architettura delle relazioni: il progetto ZOIA, promosso dalle cooperative Solidarnosc e Degradi”

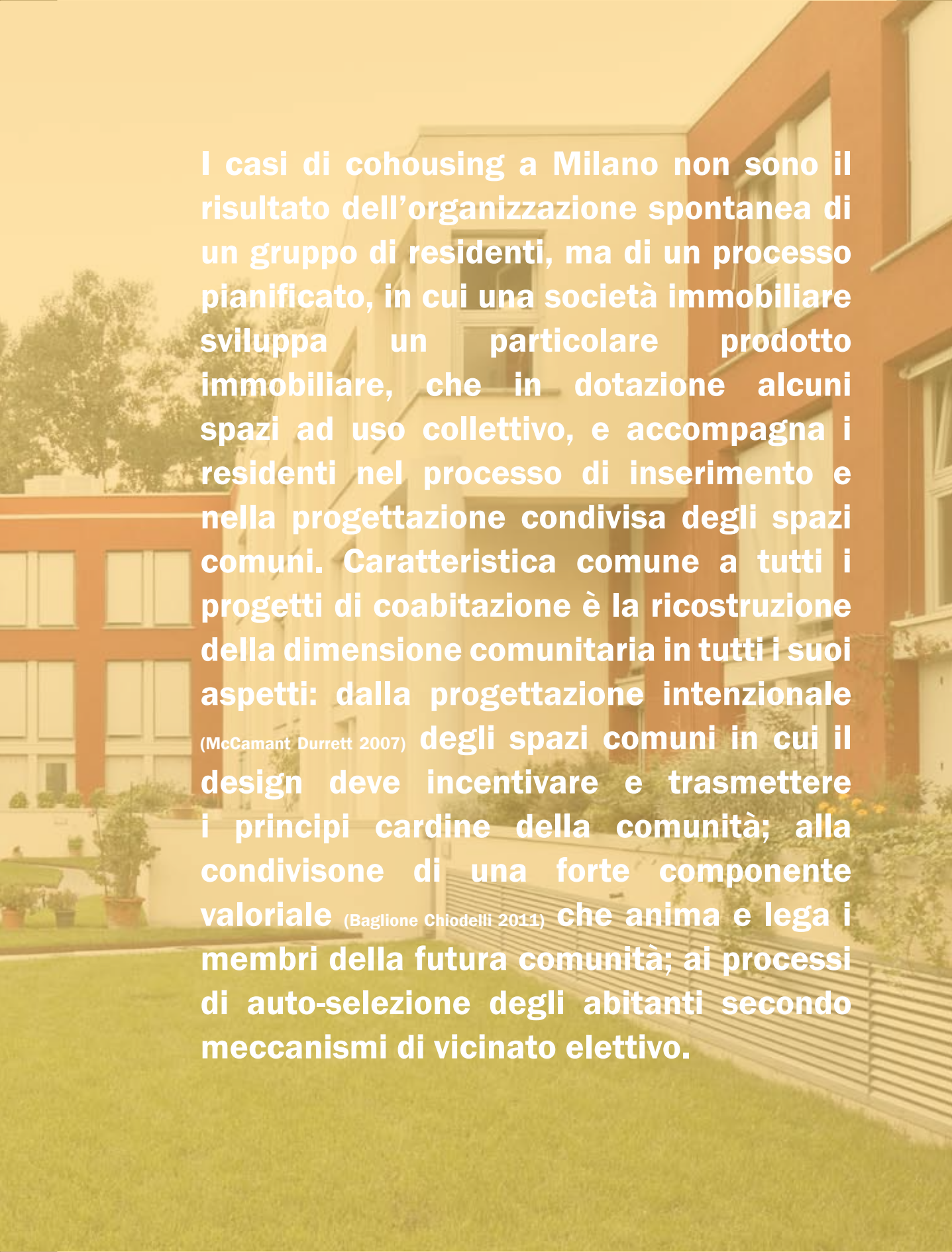
Zoiablog



Zoiablog - Alla scoperta del quartiere



3.4 RESIDENZE IN COHOUSING

The background image shows a modern, multi-story residential building with a mix of light and dark facade colors. There are balconies and large windows. In the foreground, there is a green lawn and some small trees and shrubs. The overall scene is bright and sunny.

I casi di cohousing a Milano non sono il risultato dell'organizzazione spontanea di un gruppo di residenti, ma di un processo pianificato, in cui una società immobiliare sviluppa un particolare prodotto immobiliare, che in dotazione alcuni spazi ad uso collettivo, e accompagna i residenti nel processo di inserimento e nella progettazione condivisa degli spazi comuni. Caratteristica comune a tutti i progetti di coabitazione è la ricostruzione della dimensione comunitaria in tutti i suoi aspetti: dalla progettazione intenzionale (McCamant Durrett 2007) degli spazi comuni in cui il design deve incentivare e trasmettere i principi cardine della comunità; alla condivisione di una forte componente valoriale (Baglione Chiodelli 2011) che anima e lega i membri della futura comunità; ai processi di auto-selezione degli abitanti secondo meccanismi di vicinato elettivo.

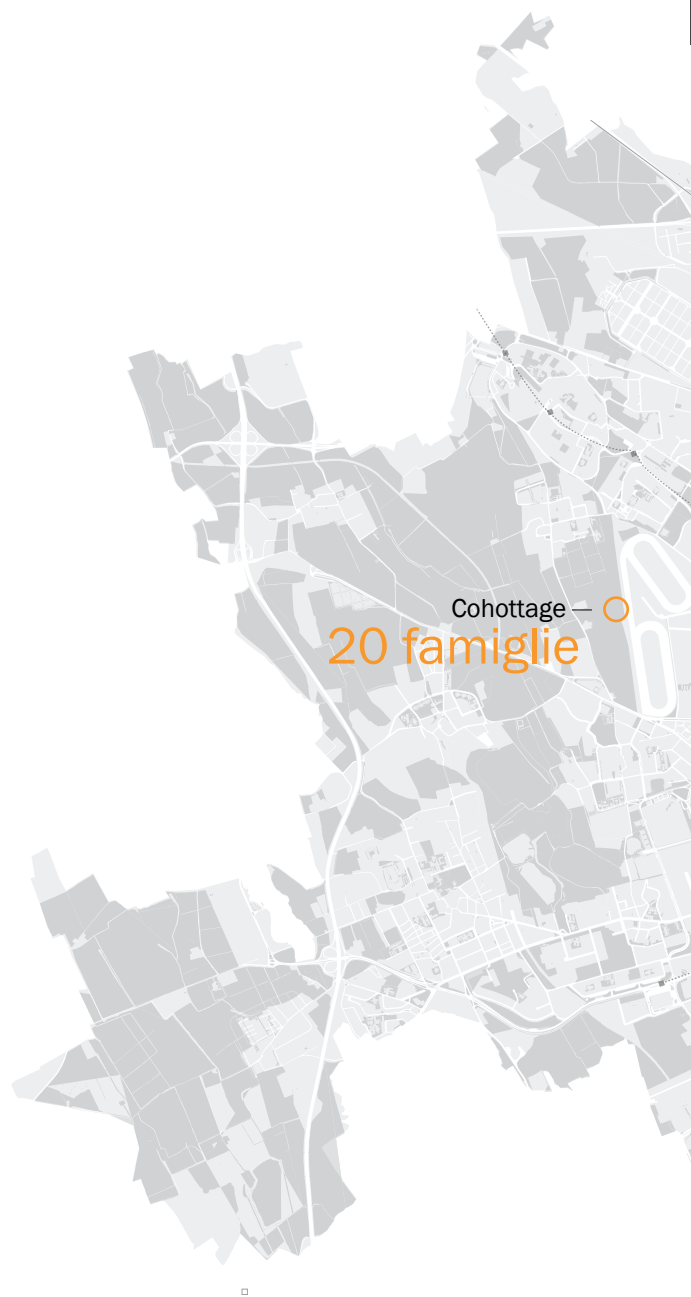
RESIDENZE IN COHOUSING

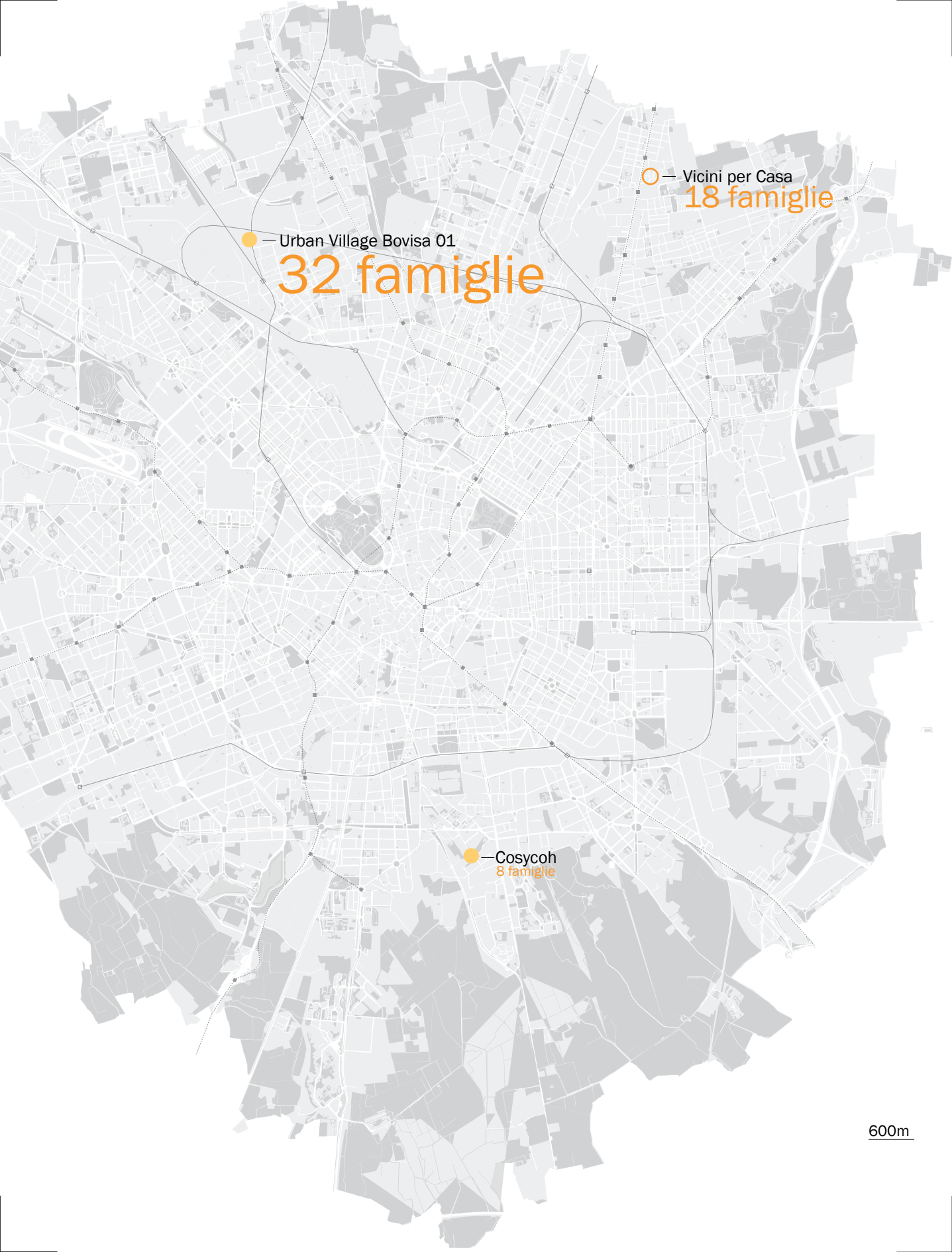
- interventi realizzati
- interventi in progetto

passante ferroviario



linea metropolitana





— Urban Village Bovisa 01
32 famiglie

— Vicini per Casa
18 famiglie

— Cosycoh
8 famiglie

600m

3.4.1 Cohousing e mutuo aiuto, due prospettive differenti

La pratica della coabitazione non è una forma di abitare tradizionale italiana, ma in tempi più recenti numerose discussioni e sperimentazioni sono emerse, parte di una più ampia riflessione sul tema della collaborazione informale tra persone, inserite in reti familiari e di prossimità. Le pratiche di condivisione e di mutuo aiuto vengono oggi apprezzate e incentivate, sia nel dibattito pubblico come soluzione per affrontare situazioni di difficoltà economica, sia da soggetti che lavorano nel campo dell'assistenza sociale come pratiche generatrici di socialità e coesione.

Il modello abitativo del cohousing è stato di recente sperimentato anche in Italia. La coabitazione, nata in Danimarca, si è diffusa nel nord Europa a partire dagli anni '70. In genere un progetto di cohousing comprende un numero limitato di famiglie che si costituiscono come "comunità di vicinato" e gestiscono alcuni spazi in modo collettivo, al fine di ottenere risparmi economici ed energetici, in una dimensione abitativa che incentiva i rapporti di vicinato. A Milano la sperimentazione è iniziata nel 2005 con il progetto Urban Village Bovisa 01. Il cohousing attivato nei progetti milanesi prevede, anche giuridicamente, una particolare organizzazione della proprietà di un immobile, in cui si ha il possesso individuale di un alloggio e la proprietà collettiva di alcuni spazi che vengono adibiti ad usi comuni, più o meno aperti alle persone non facenti parte della comunità di proprietari (Baglione Chiodelli 2011).

Le esperienze di cohousing richiamano consuetudini informali che risalgono spesso ad una dimensione di comunità allargata. Ma se i riferimenti sono gli adattamenti spontanei e le soluzioni per affrontare situazioni di mancanza, di impossibilità ad accedere ad una serie di servizi per la persona e la famiglia, l'intento dichiarato dei progetti di cohousing è quello di agevolare la socializzazione, costruendo contesti abitativi più familiari, con l'attenzione contemporaneamente ad uno stile di vita rivolto alla riduzione dei consumi e dell'impatto ambientale. La condivisione è una scelta di vita, non una condizione necessaria. Nei progetti descritti i residenti si trovano inseriti in strutture architettonicamente non convenzionali che esprimono la chiara volontà di sostenere la nascita di relazioni di vicinato e progetti in comune. Il cohousing offre un compromesso tra una dimensione di vicinato, che richiama le comunità di paese o la casa di ringhiera operaia, in cui la conoscenza e il contatto quotidiano con i vicini rende il contesto abitativo rassicurante e accogliente, con le possibilità di privacy di un condominio urbano.

3.4.2 Marketing immobiliare in tempo di crisi

La residenza in cohousing è una tendenza recente, portata sul mercato immobiliare italiano da NewCoh srl, società di servizi nata da Innosense Consulting agenzia di innovazione sociale, e il dipartimento INDACO del Politecnico di Milano nel 2005. Tre interven-

ti¹⁶ sono nati da allora e altri due sono in corso di realizzazione. La società NewCoh è promotore di tutti gli interventi, realizzati direttamente come cooperativa o in partnership con operatori immobiliari privati.

L'approccio del promotore è in genere quello di individuare un'area o un immobile in cui sviluppare il progetto e successivamente procedere alla composizione di un gruppo di persone interessate. NewCoh, in particolare, opera attraverso la piattaforma online cohousing.it, che funziona come un'agenzia immobiliare online. Con l'avanzamento e la definizione del progetto gli interessi e le intenzioni specifiche si manifestano e il gruppo di vicini viene formato definitivamente, potendo così seguire lo sviluppo del progetto e orientarlo in base al confronto tra il cerchio di futuri abitanti.

Segno del successo della strategia di NewCoh è il progetto Vicini per Casa, promosso da Housing Lab, laboratorio di ricerca e sperimentazione sui temi dell'abitare sostenibile. Il mercato delle abitazioni in cohousing sembra infatti aver convinto una parte di potenziali acquirenti, aumentando la domanda per questo tipo di soluzioni residenziali, tanto da spingere nuovi soggetti a inserirsi in questo segmento di mercato nascente. Le residenze in cohousing infatti si propongono come prodotto immobiliare innovativo che concilia esigenze di privacy con una dimensione familiare e conviviale in cui ognuno è libero di gestire i rapporti di vicinato con l'intensità che più preferisce. Inoltre la soluzione offre la possibilità di ottenere servizi e dotazioni accessorie al proprio alloggio generalmente presenti in condomini di alto livello, a prezzi più accessibili che incrementano il valore della proprietà immobiliare. La strategia del cohousing sembra aver intercettato una parte di domanda di redditi medio-alti di giovani famiglie incuriosite da un prodotto innovativo, cosa che può significare una spinta importate per il mercato dell'abitazione che da tempo è in fase recessiva.

Urban Village Bovisa 01

Il primo cohousing in Italia



Progetto: 32 alloggi in vendita

Localizzazione: via M. Giudice Donadoni

Prezzo: 3.400 euro/mq

Spazi comuni: piscina, giardino interno, sala comune con cucina

Target: giovani professionisti single e famiglie

Soggetti principali:

NewCoh srl (developer)

Politecnico di Milano (design dei servizi)

Anno: 2006

Riferimenti principali:

- Baglione, Chiodelli - Esperienze di cohousing a Milano e Torino (2011)
- Manzini, Marelli - L'esperienza di cohousing.it (2007)
- Sito web Cohousing.it (www.cohousing.it)

Nel 2005 è stato lanciato un sondaggio pubblico, seguito poi da un evento di presentazione dei risultati alla Triennale di Milano, per verificare l'interesse verso le soluzioni abitative in coresidenza. A seguito del grande successo di questa iniziativa, NewCoh, che allora si chiamava Cohousing Venture, ha attivato la piattaforma online, cohousing.it, con l'obiettivo di mettere in contatto tutti gli interessati a sviluppare progetti di cohousing. A partire da questa piattaforma è emerso progressivamente un gruppo di persone realmente intenzionate a sviluppare un progetto e con le adeguate possibilità economiche. La selezione perciò è avvenuta gradualmente e spontaneamente, agevolata da attività di conoscenza e formazione guidate dal team del Politecnico che ha poi collaborato alla realizzazione di Urban Village Bovisa.

Nel 2006 è stato individuato un fabbricato industriale, nel quartiere Bovisa, interessato da un progetto di recupero in corso. E' poi iniziata la formazione della comunità residenziale e la progettazione partecipata di questo cohousing, contestualmente all'avvio dei lavori, ed è proseguita durante tutto il tempo di cantierizzazione (con concentrazione meno intensa all'inizio e più intensa verso la fine). Il processo è stato sviluppato in diversi momenti successivi e coordinato da un team di supporto alla formazione e consolidamento della comunità: alcuni "facilitatori sociali" hanno aiutato i futuri coabitanti a comprendere il significato dell'abitare in condivisione sviluppando una visione condivisa della

comunità, definendo l'identità del gruppo ed i valori su cui si sarebbe basata. Il percorso di conoscenza si è compiuto attraverso momenti di confronto sia su specifici temi progettuali, come gli spazi comuni e le modalità di gestione, sia su questioni più immateriali come il senso di fiducia e il concetto di condivisione. Gli strumenti di confronto utilizzati sono stati tavoli di discussione, brainstorming e workshop progettuali. In particolare la progettazione partecipata dei servizi è stata curata da alcuni designer del Politecnico, che hanno realizzato delle "activity cards", carte raffiguranti diverse attività e luoghi che sarebbero potuti essere condivisi dalla comunità, con l'intento di far interagire i partecipanti esprimendo le proprie preferenze e idee rispetto alla futura gestione della residenza. I residenti non hanno partecipato a tutte le fasi di progettazione dell'intervento, ma solo alla definizione degli spazi comuni, in quanto la scelta dell'edificio e la progettazione dell'intervento è stata presentata come definitiva.

Gli appartamenti sono stati consegnati nel 2009 e attualmente sono residenti circa 85 persone, distribuiti in 32 alloggi di diversi tipo (loft, duplex, mansarda, appartamenti tradizionali) di grandezza compresa tra i 50 e i 140 mq. Gli appartamenti sono stati venduti ad un prezzo di circa 3.400€/mq.

L'edificio è sviluppato intorno ad una corte di circa 400 mq in cui è stato allestito un giardino degli aromi che i residenti utilizzano in condivisione. Gli altri spazi collettivi sono una sala comune con cu-

cina, una sala hobby con ciclofficina, una lavanderia, una piscina scoperta con solarium.

Gli abitanti si occupano della gestione degli spazi condivisi, interfacciandosi con un amministratore di condominio.

Cosycoh

Il cohousing in affitto - la risposta privata alle esigenze dei giovani



Progetto: 8 alloggi in affitto con opzione di vendita

Localizzazione: via Alamanni 20

Prezzo: 10 euro/mq/mese

Spazi comuni: sala comune, terrazza, lavanderia

Target: giovani single e coppie

Requisiti: età < 36 anni (indicazione)

Soggetti principali:

NewCoh srl (developer)

Anno: 2009

Riferimenti principali:

- Cohousing.it (www.cohousing.it)

Cosycoh è l'unico progetto di cohousing in affitto. Il progetto è stato pensato come risposta concreta al disagio abitativo dei giovani dettato dall'impossibilità economica o dalla mancanza di occasioni.

E' stato promosso e sviluppato come progetto pilota del programma Residance, che individua proposte che possano rispondere alle esigenze abitative dei giovani attraverso interventi residenziali di cohousing in affitto. L'edificio è localizzato nelle vicinanze di via Ripamonti (zona 5), oltre la circonvallazione esterna.

Cosycoh ha come destinatari privilegiati nuclei familiari giovani, sotto i 36 anni, anche se il requisito di età è solo indicativo. Nonostante ciò la formula è stata riservata a "persone giovani", in modo da preservare lo spirito che si voleva trasmettere.

Nel 2009, a seguito della selezione dell'immobile e dello sviluppo del progetto architettonico, è stata avviata la fase di ricerca e selezione dei partecipanti al progetto. La formazione della comunità è avvenuta in un primo momento attraverso una autocandidatura degli interessati tramite videomessaggio, modalità prevista dal programma Residance che come prima fase ha raccolto questi video, condivisi sulla piattaforma di cohousing.it, da cui sono emersi i richiedenti che hanno fatto parte del progetto Cosycoh. In questa fase la società promotrice ha svolto il ruolo di accompagnamento alla formazione della comunità e di progettazione partecipata degli spazi comuni. Questo ruolo è particolarmente importante in quanto la comunità si forma senza precedenti, sotto

la guida e supervisione del soggetto che si occupa dell'accompagnamento sociale. La progettazione partecipata è durata 4 mesi, un periodo piuttosto, breve rispetto ad altre esperienze, in quanto il progetto riguarda poche unità. Il progetto architettonico (di Offarchitetti), si compone di una palazzina di 4 piani, in cui sono stati ricavati 8 alloggi di diversa metratura, che ospitano 20 persone in totale. Gli spazi ad uso collettivo sono una sala comune di 65 mq, una terrazza all'ultimo piano e una lavanderia condominiale al piano terra. Le unità sono assegnate con contratto d'affitto di quattro anni al costo di 10€/mq, con l'opzione di vendita a partire dal secondo anno, per chi volesse esercitarla. I lavori sono terminati ad Aprile del 2010 e le famiglie sono entrate negli appartamenti ad aprile del 2011.

Cohottage e Vicini per Casa Progetti in corso

Altri due progetti non sono ancora stati realizzati, benché siano oggi in fasi differenti: Cohottage e Vicini per Casa.

Il primo progetto, anch'esso di NewCoh, realizzerà 20 appartamenti di diverso taglio, nei pressi del parco di Trenno, in un cascinale da ristrutturare. Si è aperta ora la fase di ricerca dei futuri abitanti e progettazione della comunità.

Il progetto Vicini per Casa è nato sulla spinta di piccolo gruppo di conoscenti che, attraverso il laboratorio di ricerca Housing Lab, hanno dato forma al progetto intercettando altre persone interessate. Dopo due anni di attività di costruzione della comunità e sviluppo del progetto l'iniziativa è stata presentata pubblicamente agli interessati nel mese di febbraio 2013: 18 appartamenti in vendita localizzati in zona Precotto. Attualmente si stanno verificando le condizioni di fattibilità.

3.4.3 Cohousing come soluzione accessibile per i giovani?

I progetti milanesi di cohousing costituiscono comunità numericamente abbastanza ridotte e omogenee. Diversi elementi infatti concorrono a generare questa situazione.

Ad esempio, hanno scelto di abitare il cohousing Urban Village Bovisa 01 un gruppo di famiglie tra i trenta e i quarant'anni, appartenenti ad un ceto sociale medio-alto di professionisti di diverso tipo, come giornalisti designer, grafici, ricercatori universitari, consulenti e psicologi (Manzini Marelli 2007). L'offerta abitativa del cohousing è, infatti, principalmente in proprietà, e se in affitto implica comunque canoni in linea con quelli del mercato privato (10 €/mq). E' perciò una soluzione indirizzata ad un target di famiglie giovani probabilmente in una fase già stabile dal punto di vista lavorativo e familiare con redditi tali da consentire un investimento di lungo periodo e non agevolato nei costi. Le strutture, inoltre, sono curate nei dettagli architettonici e nei materiali costruttivi, intercettando una domanda selezionata, che ricerca immobili di pregio. Le famiglie insediate sono così estranee ma di fatto affini per estrazione sociale. Questo elemento è rafforzato in particolar modo dalla modalità di aggregazione degli abitanti, che avviene per "selezione reciproca."

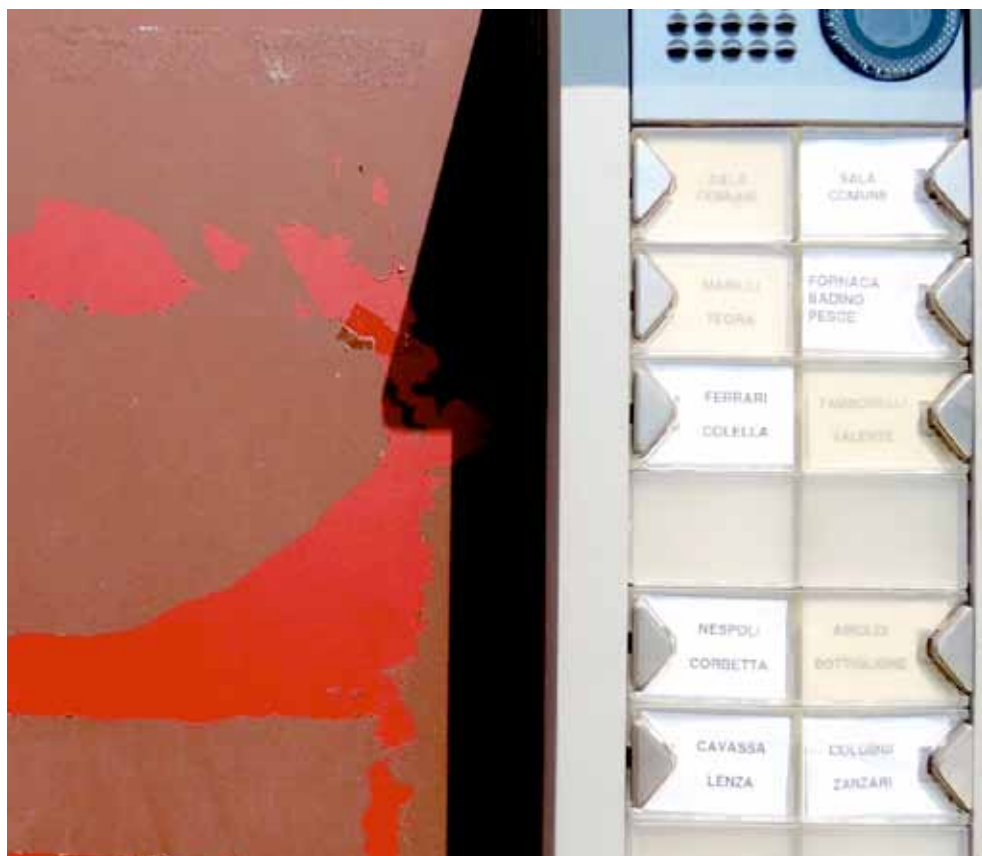
Per comprendere la natura di questi progetti, infatti, bisogna anche riflettere sul tema della selezione dei futuri abitanti. La comunità formata si fonda su alcuni valori condivisi, come il risparmio economico, l'attenzione all'ambiente e la socialità. L'interessamento al progetto comporta l'adesione ad uno stile e ad un progetto di vita che i nuovi residenti devono dimostrare di condividere pienamente nel corso della fase di conoscenza e selezione reciproca. I metodi guidati di costruzione del consenso e di progettazione partecipata sviluppano sì un confronto tra i futuri residenti e pongono le basi per una serena convivenza, ma conducono anche alla formazione di microcomunità di uguali. La figura che si occupa del supporto alla costruzione della comunità predispone dei momenti di conoscenza in cui ciascun nucleo familiare deve dimostrare agli altri di essere simile a coloro che ha di fronte, al fine di essere ritenuto adeguato, all'altezza di condividere spazio e tempo con gli altri interessati. Lo slogan "Vivi con chi vuoi, come vuoi" sembra dimostrare in realtà una forte chiusura nei confronti di ciò che è altro, elemento che dovrebbe essere alla base di una comunità collaborativa.

Da questa prospettiva il cohousing risulta essere prodotto immobiliare che cerca di riferirsi ad un abitare comunitario, nato su basi di necessità completamente diverse rispetto, ad esempio, alle esperienze di mutuo aiuto sperimentate nelle esperienze nordeuropee. Il cohousing nasce infatti come modello abitativo in forte rottura rispetto alla società, alla sua organizzazione e alla logica di speculazione immobiliare di mercato, come soluzione alla più generale crisi del welfare nel momento dell'emersione di domande provenienti da nuove famiglie, che implicitamente o esplicitamente richiedono una quantità crescente di servizi e fanno fatica ad accedere ad un'offerta che è sempre più privatizzata. La categoria dei giovani entra così a far parte di questi progetti come target ideale, promuovendo il cohousing come un modo di abitare adatto a persone di giovane

età, sia nelle tipologie di alloggio proposte, sia evocando un immaginario di pratiche attribuite tipicamente alle fasce di età più giovani, abituati per studio lavoro e elevata mobilità a condividere spazi, riscoprendo la dimensione della condivisione, della socialità e del risparmio economico.

Il marketing dei progetti si rivolge direttamente ad un'utenza di giovani, insistendo su due elementi in particolare. In primo luogo la dimensione di socialità, che rievoca l'immaginario delle esperienze sempre più comuni di convivenze tra studenti. In secondo luogo, la dimensione economica: la soluzione di condividere alcuni spazi e funzioni della casa dovrebbe permettere di condividere spese e consumi, oltre che tempo ed esperienze.

Di fatto però questa proposta intercetta una popolazione con una buona capacità di spesa per l'abitazione con avviati percorsi di vita e che ha standard qualitativi rispetto all'alloggio abbastanza elevati, data da una notevole capacità economica di scelta. Il cohousing così proposto intercetta le famiglie giovani come investimento di lungo periodo e perciò non accessibile in modo diffuso.



L'abitare perfetto

i progetti si raccontano

“Quando entri a UVB sembra di essere in un altro mondo: tranquillo, sereno, rilassato. Quello di Bovisa è un gruppo bellissimo di giovani, giovani coppie e giovanissima terza età che si è felicemente ‘amalgamato’ e trasformato in un gruppo di cohouser che dimostra a tutti il piacere e i benefici della coresidenza”.

Urban Village Bovisa 01

“In questo cohousing, sono entrati nelle loro case alcuni single, fratelli, amici che condividono la loro casa e giovani coppie, alcune con bambini piccoli: questo è insomma un cohousing a dimensione di famiglia giovane!!! [...] Pensato per chi vuole entrare nella vita adulta dalla porta giusta”

Cosycoh

“RESIDANCE vuole offrire sì possibilità abitative a prezzi adeguati ma anche la possibilità di socializzare e condividere spazi comuni [...] e tutti i servizi che vorranno regalarsi per ridurre i costi e la complessità della vita, oltre che a renderla più bella e divertente”.

Programma Residance



Cosycoh - cena dei partecipanti



3.5 OSPITALITA' TEMPORANEA
A BASSO COSTO

Per ospitalità temporanea si intendono quelle soluzioni che rispondono ad una esigenza abitativa di breve e brevissimo periodo. Sono perciò legate a necessità occasionali come turismo, brevi momenti di formazione, colloqui di lavoro, periodi di ricerca o anche di “esplorazione” delle possibilità lavorative e di studio.

Gli eventi artistici e l’offerta culturale milanese la rendono meta unica e centrale in Italia, motivo per cui permettere ai giovani di accedervi diventa elemento strategico per una città che si candida ad essere il nodo globale dell’Europa mediterranea. Ostelli, pensionati e residenze temporanee che offrono un tipo di accoglienza a basso costo senza però rinunciare a garantire un servizio di buona qualità, si costituiscono come risorsa attrattiva a beneficio della città intera.



OSPITALITA' TEMPORANEA A BASSO COSTO

- strutture ricettive con spazi di aggregazione
- residenze temporanee
- progetti con finalità sociali
- foresterie universitarie
- strutture turistico-ricettive ordinarie a basso costo
- F struttura femminile

passante ferroviario

linea metropolitana





Ostello La sosta solidale

Ostello Olinda

Residence del Parco U22

Residence della Fontana U12

Res. Campus Certosa

Camplus Turro

Convitto S.Gaetano

Ostello della Gioventù P. Rotta

Residenza Canzio

Lambrate Hostel

Residenza temporanea
Monneret de Villard

Hostel Galla

Residenza Bassini

Hostel Colours

Camplus Rubattino

Residenza Plinio

Casa dello Studente

Collegio Martinitt

Residenza Modena

Residence Buonarroti

Residence S. Vittore 49

Residenza Galileo Galilei

Ostello Bello

Residenza Sforza

Zebra Hostel

Residenza S.Sofia

Ostello La Cordata

Ostello Cascina Cuccagna

Pompeo Leoni

Residenza Chiaralba

Approdi Innovativi

Residenza temporanea Ferrari

Residenza S.Sara

Residenza Ripamonti

600m

3.5.1 Abitare temporaneo tra flussi globali e movimenti locali

Milano ha due volti. E' uno dei poli della rete di relazioni e scambi economici che si muove a scala globale, scavalcando gli stati nazionali e ridefinendo la geografia delle centralità e delle funzioni cardine dell'organizzazione mondiale. Milano "nodo della rete globale" è mercato internazionale, centro di servizi (Magatti 2005) valutato tra i migliori dove avviare un'impresa e trovare occasioni lavorative. E' però anche una città che, nonostante le elevate performance economiche e la forte interconnessione internazionale, fa fatica ad essere percepita come città vivibile dai suoi abitanti.

Il tema dell'abitare temporaneo è una realtà con cui il capoluogo lombardo deve necessariamente confrontarsi. La forte espansione del settore terziario ha determinato lo sviluppo di quei settori che oggi identificano Milano come "piattaforma della produzione, del consumo e degli eventi"¹⁷, principale centro culturale e della produzione in Italia. Sono emerse nuove pratiche di uso e di relazione con la città, costituite sulla base di rapporti e situazioni intermittenti e occasionali. Il peso della "domanda di città" espressa dai city users si è fatto così più intenso, sfociando in una duplice spinta, da una parte di stimolo alla dimensione economica, dall'altra in contrasto con gli spazi e i modi dell'abitare quotidiano. La popolazione temporanea è costituita così di "abitanti non residenti", che hanno un rapporto necessario con la città ma ai quali è negata una relazione di familiarità. L'attrattività del contesto milanese, dei servizi di eccellenza e delle funzioni elevate, si rivela problematica nel rapporto con la dimensione dell'abitare quotidiano, minacciando l'equilibrio tra le parti. I luoghi dell'abitare temporaneo si configurano come un arcipelago di enclave specializzate e selettive, in cui l'abitabilità viene marginalizzata, in favore della dimensione funzionale povera di relazioni e di prese sul territorio attraversato.

Il tema dell'ospitalità temporanea pone quindi degli interrogativi in merito alla capacità di Milano di intercettare questi flussi, provenienti da diverse scale territoriali, che gravitano sulla città per ragioni differenti.

Possiamo identificare il tema della residenza temporanea sulla base di due scale territoriali: i flussi globali, legati al turismo e alle professioni altamente qualificate, dall'altra i flussi "domestici" legati all'offerta lavorativa e di servizi. La questione abitativa è centrale in un progetto di radicamento delle popolazioni più mobili e dinamiche nella città, all'interno di un progetto di rafforzamento delle funzioni di nodo globale a cui dovrebbe puntare la città di Milano. In questo senso risultano strategici l'attrazione e l'inserimento, anche temporaneo, di studenti e giovani lavoratori nei circuiti della ricerca e del lavoro, rafforzando il sistema di interdipendenza tra imprese e università. L'accoglienza degli studenti fuori sede, ad esempio, è stato uno dei primi quesiti emersi rispetto al tema della residenza per i giovani ma risulta ancora insufficiente con la conseguenza che molti studenti pendolari su lunghe tratte scelgono comunque lo spostamento quotidiano alla residenza in città (MeglioMilano 2003). Offrire un alloggio a costo contenuto rientra in una politica più ampia di sostegno al diritto allo studio, che se inteso di pubblico accesso

non può gravare troppo sulle famiglie costituendo sacrifici o rinunce. La città di Milano ha il costo della vita più alto in Italia, abbassarlo significa partire prioritariamente dal bene casa. Infine, cruciale è l'integrazione abitativa delle popolazioni straniere che interessate sempre più spesso da percorsi migratori di ricongiungimento familiare (Cognetti 2007) non riescono a radicare e sviluppare il proprio potenziale innovativo e demografico (persone mediamente più giovani e famiglie con tassi di fecondità più elevati).

Per intercettare i flussi globali la città deve attrezzare un sistema di accoglienza per visitatori che chiedono servizi di eccellenza, mobilità elevata e scambi globali. L'accoglienza temporanea, a basso costo in particolare, è un tassello importante per garantire a Milano una posizione di nodo negli scambi culturali ed economici in quanto permette un'ampia accessibilità alle risorse della città.

L'attrattività su scala nazionale e regionale, invece, è conseguenza della concentrazione di servizi di eccellenza (come università o poli sanitari), e occasioni lavorative, che determinano l'arrivo di residenti temporanei che cercano di ricollocarsi per periodi più o meno lunghi all'interno delle dinamiche della città. Questa popolazione genera una domanda di accoglienza e di integrazione differente, che combacia con la precedente nella necessità di un'offerta abitativa temporanea, ma ha un valore sociale differente. Gli studenti fuori sede e i lavoratori temporanei costituiscono per la città una risorsa dinamica che genera valore economico e sociale per la città e per questo deve essere intercettata e sostenuta.

Un terzo aspetto dell'abitare temporaneo si lega invece ai percorsi di vita personali, che possono attraversare fasi di incertezza o di cambiamento che impongono una riorganizzazione a volte temporanea delle condizioni di vita. Il sostegno all'abitare temporaneo come sostegno nell'affrontare le fragilità della vita.

Queste tre dimensioni costituiscono le premesse teoriche su riflettono i progetti per l'accoglienza temporanea a Milano.

3.5.2 Nuovi stili di vita in primo piano, i giovani come riferimento della città temporanea

Nella città di Milano sono presenti 725 esercizi. Questo numero è aumentato del 5% circa rispetto al 2011. L'aumento di strutture si è registrato in particolare nel segmento dell'extra alberghiero, in cui il numero degli ostelli della gioventù è più che raddoppiato, passando da 3 a 8. Questo dato è sicuramente indicativo di un'aumento della domanda di sistemazioni a basso costo, che si può ipotizzare sia espresso in particolare dalla popolazione giovane. Queste strutture sono anche la categoria che ha fatto registrare nel 2012 il maggiore incremento di preferenze rispetto all'anno precedente (+6.7%).

Per quanto riguarda il numero di posti letto, il settore alberghiero tradizionale offre 52.324 posti letto, mentre le strutture extra alberghiere 6.991 posti. In particolare gli ostelli dispongono di 681 posti, ovvero il 9,7% dell'offerta.

E' importante notare che al di fuori dei confini comunali di Milano non ci sono strutture

classificabili come ostelli della gioventù. Le strutture che rispondono ad un'esigenza di alloggio temporaneo sono di vario tipo. Si possono perciò suddividere in categorie, diverse per finalità e target a cui si rivolgono:

- strutture turistico-ricettive ordinarie a basso costo
- strutture ricettive con spazi di aggregazione di accesso pubblico
- residenze temporanee
- progetti con finalità sociali
- foresterie universitarie

Le strutture selezionate compongono un'offerta variegata dal punto di vista dei servizi all'abitare, ma si uniformano, a parte alcune eccezioni, per la soglia di costo. Le strutture rivolte al turismo low cost hanno, infatti, un costo compreso tra i 21 e i 28 euro per notte, che si colloca indicativamente in una fascia di prezzo medio-bassa per la media della città di Milano. Le foresterie universitarie offrono prezzi anche più contenuti, compresi tra i 20 e i 25 euro per notte, benché l'accesso non sia garantito a tutti. Solo le residenze universitarie private, che offrono accoglienza anche per brevi periodi, hanno prezzi abbastanza elevati, compresi tra i 45 e i 65 euro a notte, per lo più in miniappartamenti indipendenti. In una dimensione di offerta temporanea rivolta ai giovani e in generale ai redditi bassi, l'aspetto economico degli interventi è assolutamente rilevante, anche se non sufficiente ad identificare un'offerta di qualità.

L'offerta abitativa temporanea, come già sottolineato, intercetta bisogni e categorie di utenti diverse. Il contesto di senso condiviso è quello di una città mobile, che assume come immagine di riferimento i giovani, benché non ne faccia target esclusivo. I giovani diventano infatti il simbolo di un'esigenza abitativa nuova attuale, che impone loro flessibilità ed incertezza. L'abitare temporaneo a basso costo è uno strumento per mitigare gli effetti negativi di questo andamento generale, intercettando le esigenze dei giovani e restituendo alla città un'offerta abitativa che risponde a quelle di un'utenza più ampia.

Strutture ricettive: turismo low budget e socializzazione



Ostello della gioventù:

350 posti - da 20 euro/notte

Ostello Burigozzo:

83 posti - da 21 euro/notte
(La Cordata)

Zebra Hostel:

60 posti - da 21 euro/notte

Ostello Bello:

60 posti - 28 euro/notte

Lambrate Hostel:

8 posti - 27 euro/notte

Le strutture che compongono l'offerta turistica a basso costo²⁰ si differenziano per il tipo di servizio offerto. Alcune si collocano all'interno di quella che può essere definita l'offerta "ordinaria", in quanto forniscono un servizio commerciale si rivolgono prevalentemente ad un pubblico di turisti, con esigenze di budget contenuto e elevata accessibilità rispetto al sistema di trasporto pubblico, offrendo sistemazioni e servizi di ristoro comuni alla maggior parte delle strutture ricettive. Appartengono all'offerta turistico-ricettiva ordinaria, un campeggio, localizzato al margine ovest della città, e alcuni ostelli, tra cui l'**Ostello della Gioventù P. Rotta**, che per lungo tempo è stato l'unico ostello di Milano. La struttura si trova nel quartiere QT8, nel settore ovest della città, è attivo dagli anni '60 e dispone di 350 posti letto, suddivisi in dormitori, camere singole e camere multiple. Attualmente è l'unico all'interno della rete AIG (Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù), coordinamento di strutture ricettive per giovani nato nel 1945. Per poter soggiornare in questa struttura di AIG bisogna pagare una quota associativa di 5 euro valida per un anno, che si somma al costo del posto letto che parte da 20 euro per notte. L'associazione AIG oltre a certificare la qualità delle strutture promuove anche attività collaterali alla accoglienza, prevalentemente culturali, fruite dagli ospiti sotto forma di benefit loro riservati.

Un'altra struttura ricettiva low cost è l'**Ostello Burigozzo**, la prima struttura ad essere gestita dalla cooperativa sociale La

Cordata e l'unica attualmente ad avere un profilo spiccatamente profit, in quanto le attività di accoglienza della cooperativa si integrano con progetti di assistenza sociale. Ha un costo di circa 20€ a persona per notte e dispone di camere differenti e due miniappartamenti per periodi più lunghi. In alcuni casi, invece, strutture a chiara finalità turistica si discostano da un servizio ordinario, accogliendo gli ospiti in strutture rifunzionalizzate, in cui trovano spazio attività culturali e del tempo libero aperte al pubblico, con l'obiettivo di rendere questi luoghi frequentati anche da non ospiti. Il risultato è quello di un servizio di accoglienza di qualità che aumenta gli spazi di aggregazione e socialità della città. I visitatori di passaggio hanno così un canale di accesso privilegiato alle dinamiche e agli spazi di socialità della città che altrimenti farebbero fatica ad intercettare, aumentando la capacità di accoglienza della popolazioni temporanee in città. L'offerta di queste strutture è quindi rivolta contemporaneamente alla dimensione temporanea che a quella stabile dell'abitare la città. Nel 2010 è stato aperto lo **Zebra Hostel** e l'anno successivo l'**Ostello Belio**. Entrambi sono localizzati in posizione centrale e dispongono di circa 60 posti letto ciascuno. Queste strutture offrono ai loro ospiti un servizio che è soprattutto un'esperienza di convivialità che vuole apertamente ricollegarsi all'immaginario dell'esperienza Erasmus. Gli ostelli infatti dispongono di spazi comuni e servizi aperti anche al quartiere, come bar, ristorante, wifi, area booksharing ed altri, che creano

un clima accogliente incentivando la socializzazione tra gli ospiti. Aprire la struttura anche a chi non è ospite dell'albergo ha come finalità quella di far ambientare il più velocemente possibile i ragazzi che alloggiano, utilizzando le relazioni sociali come servizio di accoglienza e inserimento nella città. L'ostello diventa così punto di riferimento per il quartiere e le strutture sono frequentate e attive in tutti i periodi dell'anno. Il costo di un posto letto in queste strutture è compreso tra i 21 e i 28 euro e dipende dalla tipologia di alloggio scelto e dalla durata del soggiorno.

Il **Lambrate Hostel**, infine, offre una modalità differente per vivere la città. Si può definire un ostello diffuso, composto da due appartamenti in cui gli ospiti condividono alcuni spazi come sala, cucina e terrazza. L'intento è quello di creare una situazione intermedia tra un appartamento per studenti e un Bed&Breakfast. La struttura intende fornire un servizio turistico ma si rivolge in particolare a giovani, italiani o stranieri, che necessitano di un alloggio temporaneo durante la ricerca di un'abitazione a lungo termine, senza però indicare un periodo massimo di soggiorno. La struttura è aperta dal 2007 e può ospitare 8 persone. Il costo del pernottamento è di 27 euro per notte.

Residenze temporanee: esigenze diverse integrate in un unico servizio



Residenza Temporanea Ferrari:

230 posti - in programma

Residenza Temporanea Monneret de Villard:

278 posti - in programma

Pompeo Leoni 2:

259 posti - da 280 euro/mese

Residence S. Vittore 49:

18 posti letto - da 460 euro/mese
(La Cordata)

Le residenze temporanee sono progetti di accoglienza che all'interno di una stessa struttura ospitano persone che necessitano di trovare una sistemazione in città per brevi periodi, come studenti ma anche lavoratori in trasferta, lavoratori temporanei, parenti di degenti in cura nelle strutture ospedaliere ecc. Le strutture permettono a chi non ha reti di contatti o tempi utili per cercare soluzioni alloggiative soddisfacenti e a basso costo di risiedere in città per periodi più lunghi di un normale soggiorno turistico ma con la semplicità del servizio alberghiero, che quindi non obblighi a stipulare contratti di locazione o assicurare caparre ecc.. Tre sono gli interventi a Milano: due residenze, promosse da Fondazione Housign Sociale, sono attualmente in programma e una, Pompeo Leoni 2, è stata inaugurata tra il 2010 e il 2011.

Le residenze temporanee di via Ferrari e di via Monneret de Villard sono parte del programma di FHS "Edilizia Universitaria Convenzionata", attivato con l'obiettivo di coniugare esigenze abitative temporanee, provenienti da diverse categorie. Si prevede, infatti, l'accesso alle residenze universitarie anche ad utenti "esterni", per periodi compresi tra una settimana e pochi mesi, fino ad un massimo di 1-3 anni, come nel caso degli studenti universitari fuori sede.

Il progetto di via Ferrari è localizzato nel settore sud della città, in un'area destinata a servizi. Si rivolge a una utenza che ha esigenze d'uso della città e tempi diversi da quelli dei residenti o dei lavoratori più stabili, in particolare studenti, lavoratori

temporanei e parenti di degenti ricoverati presso il vicino ospedale IEO. Si prevede la costruzione di una struttura per ospitare fino a 230 persone, in sistemazioni diverse e 2.600 mq di servizi locali urbani. Questi spazi e attività sono integrativi alla residenza ma anche aperti al quartiere, rendendo queste polo attrattore per il quartiere.

Il progetto di via Monneret de Villard, invece, consiste nella ristrutturazione dello studentato Liebniz del Politecnico di Milano, chiuso nell'estate del 2010. La struttura si trova nei pressi della sede di Città Studi del Politecnico e a centri ospedalieri di eccellenza, come l'Istituto dei Tumori e l'Ospedale San Raffaele, in un'area ben servita dal trasporto pubblico e altamente accessibile con mezzi privati. A seguito della ristrutturazione anche questa struttura dovrebbe essere aperta ad un utenza mista, non più solo agli studenti, prevedendo 278 posti letto e servizi, su un'area di 7.500mq di slp.

La caratteristica principale di questi due interventi è quella di rispondere ad un'esigenza, non ad una categoria specifica di utenti, generando così un uso della struttura intermittente e differenziato, che favorisca l'integrazione della stessa nella città, evitando che diventi una realtà abitativa introversa e settoriale. Con questo scopo la struttura di via Ferrari è stata progettata per aprirsi al quartiere nell'ottica di una maggior integrazione e accoglienza di popolazioni temporanee (Pasqui 2008) che altrimenti avrebbero poca, se non alcuna, relazione con il territorio, relegate ai confi-

ni di una città che utilizzano e conoscono solo attraverso il filtro della pratica che le identifica.

L'intervento di via **Pompeo Leoni** è stato realizzato sull'area di proprietà comunale del PRU ex OM (18.500 mq), avviato nel 2007 e concluso nel 2010. Sono stati realizzati 84 appartamenti distribuiti in tre palazzine, destinati a residenza temporanea per giovani coppie, genitori separati, lavoratori fuori sede, studenti universitari. Ai quattro edifici esistenti ristrutturati sono stati aggiunte due nuove strutture.

Il soggetto attuatore è la Compagnia dell'Abitare Pompeo Leoni Società Cooperativa, nata dalla fusione tra la Compagnia delle Opere e altri soggetti, chiamati dalla Cooperativa La Ringhiera a sostenere il progetto. La Ringhiera e l'Associazione Officina sono invece i soggetti gestori. La Cooperativa La Ringhiera è impegnata in particolare nel campo dell'offerta di posti letto per utenti temporanei, attraverso una gestione e offerta di alloggi condivisi in tutta Italia. L'area è stata assegnata in diritto di superficie alla cooperativa Compagnia dell'Abitare Pompeo Leoni e all'associazione L'Officina affinché insediassero nell'area funzioni residenziali e di interesse pubblico legate ai campi della formazione e del lavoro. Tre palazzine sono state infatti affittate alla scuola professionale Galdus mentre gli altri edifici sono stati destinati ad alloggi a canone moderato e residenze universitarie. La promozione dell'intervento è avvenuta attraverso il Fondo Immobiliare di Lombardia, a cui si è aggiunto il finanziamento della Banca Po-

polare di Cremona e della società immobiliare Beni Stabili SIIQ. Il costo complessivo dell'operazione è stato di circa 24 milioni di euro, di cui 12,4 milioni per la parte di social housing. L'obiettivo dell'intervento è quello di creare un'offerta abitativa per esigenze di permanenza temporanea in città ma anche di sostegno temporaneo verso soluzioni abitative più stabili. L'offerta di alloggi infatti è solo in affitto senza possibilità di riscatto.

I profili di riferimento di Pompeo Leoni sono redditi medi, non superiori a 60.000 euro dando però precedenza ai richiedenti con ISEE inferiore a 40.000 euro annui. Per gli studenti invece sono stati previsti criteri di accesso differenziati: 60% dei posti assegnati in base al criterio del reddito e il 40% senza requisiti. La quota di affitto non varia quindi in base alla situazione reddituale dello studente.

Venti alloggi sono stati assegnati a giovani coppie e famiglie, 22 a single e adulti separati con figli, 36 a studenti. I posti letto complessivi sono 259, mentre, gli studenti occupanti risultano ad oggi 188. I canoni di affitto prevedono 280 euro/mese per un posto letto in camera doppia, 450 euro/mese per un monolocale, 570 euro/mese per un bilocale. In aggiunta al servizio residenziale l'intervento non offre funzioni aggiuntive. La scelta è stata giustificata come necessaria per poter garantire una spesa per l'affitto molto bassa e perché non in linea con le richieste di soggetti con un'orizzonte temporale di permanenza di pochi anni.

Infine il Residence San Vittore 49 offre

un servizio a metà tra l'albergo e l'appartamento privato. Per questo motivo nonostante il prezzo piuttosto elevato, il residence intercetta esigenze e disponibilità in particolare degli studenti stranieri, attratti dalla localizzazione centrale e dalla formula del residence. Il residence San Vittore dispone di 18 posti letto divisi in appartamenti singoli o in condivisione. Il costo mensile è di 460 euro per la formula dipensionato, circa 1200 euro per l'appartamento privato.

**I progetti con finalità sociali:
l'accoglienza come dispositivo di
coesione sociale**



Ostello Olinda:

Cooperativa La Fabbrica di Olinda
progetto di avviamento al lavoro per disabili psichici

Approdi innovativi:

Cooperativa La Cordata
pensionato e residenza assistita per minori non accompagnati

Ostello La sosta solidale:

Cooperativa Farsi Prossimo
condominio solidale

Convitto integrato San Gaetano:

Opera San Guanella
studentato e progetto educativo-religioso

Ostello Cuccagna:

Consorzio Cascina Cuccagna
recupero cascina come centro culturale in programma

Alcune strutture ricettive sono integrate all'interno di progetti di coesione sociale e territoriale. Questi ambiti multidimensionali incentivano processi spontanei di integrazione tra persone diverse, attraverso la condivisione di spazi e attività. In alcuni casi i progetti hanno una vocazione più culturale, altri di tipo socio-assistenziale. Alcune strutture sono piuttosto piccole e l'adesione e partecipazione al progetto è sicuramente più intensa e sentita dagli ospiti. In altri casi le strutture per l'accoglienza sono anche luoghi di assistenza sociale semiprotetta, in cui gli ospiti non sono direttamente coinvolti nel progetto assistenziale ma ne sono parte in modo non strutturato né guidato. In questo caso la finalità dell'intervento non è esplicitata ma tende a passare "inosservata" con un intento "normalizzatore" del progetto stesso. Questi progetti hanno sviluppato come dispositivo per l'integrazione il tema dell'accoglienza dei giovani, esprimendo una forte tensione innovativa sia nel proporre una modalità di assistenza sociale leggera e non settoriale, sia nell'intendere questa categoria portatrice di un grande potenziale di accoglienza e comprensione delle differenze e di coesione sociale.

Infine alcuni progetti rivolgono l'obiettivo

**Olinda - Integrazione tramite progetti di
avviamento al lavoro per soggetti deboli**

L'ostello Olinda è una delle attività che compongono il progetto di riutilizzo dell'ex ospedale psichiatrico Paolo Pini. L'associazione Olinda gestisce dal 1994 una parte delle strutture e del parco dell'ex

ospedale, in cui ha realizzato un progetto di recupero e integrazione di soggetti con disabilità mentali. All'interno della struttura si svolgono contemporaneamente attività culturali, progetti riabilitativi e aggregativi e progetti di impresa sociale come l'ostello. La struttura dell'ospedale diventa così nodo centrale di un processo di rigenerazione territoriale e sociale insieme. Le attività che si svolgono nell'ex ospedale hanno infatti l'obiettivo di creare occasioni di contatto e integrazione tra fruitori e persone con disagio che, attraverso il lavoro riescono a scoprire le proprie capacità per avviare il proprio percorso di vita in autonomia.

L'ostello è anch'esso un dispositivo di integrazione, permettendo a coloro che abitano stabilmente la struttura di trovare occasioni di socialità offrendo al tempo stesso un servizio ai clienti. La struttura è stata ricavata dagli spazi dell'ex convitto degli infermieri, che ha ospitato alla nascita del progetto i primi volontari interessanti alle attività di Olinda. Attualmente dispone di camere in condivisione e numerosi spazi comuni che incentivano la conoscenza e la socializzazione, come cucina, sala relax, lavanderia, giardino. Recentemente è stato ipotizzato di convertire una delle stanze potrebbe a residenza temporanea per giovani con budget limitato, convertendo il pagamento dell'affitto in prestazioni lavorative nell'ambito del progetto stesso. L'ospedale ha al suo interno anche un ristorante che ha attivato anche un servizio di catering, un teatro, ricavato negli spazi delle cucine dell'ospedale e nel parco un

giardino degli aromi. L'associazione Olinda è anche l'organizzatore del festival d'arte e cultura "Da vicino nessuno è normale", una rassegna di spettacoli teatrali, proiezioni cinematografiche, concerti e attività ludico-ricreative, che riflette anche sui temi del disagio psichico.

Approdi innovativi – Integrazione tramite convivenza

Alcuni progetti socio-assistenziali della cooperativa sociale La Cordata convivono all'interno di un sistema integrato, il Villaggio Barona, realizzato progressivamente dal 2003 su un'area privata vincolata a standard dal PRG. L'area, di circa 40.000 mq, è di proprietà della Fondazioni Cassoni che attraverso una convenzione stipulata con il Comune di Milano, l'ha mantenuta ad uso pubblico sviluppando un progetto di "spazi pubblici o riservati ad attività collettive a livello comunale", secondo la dicitura del Piano. L'area è stata suddivisa in quattro ambiti funzionali. La dimensione di integrazione tra i servizi destinati ai soggetti assistiti e le funzioni di quartiere hanno creato un modello alternativo di assistenza sociale, che ha reso il Villaggio Barona un tassello ben inserito nel contesto di quartiere. L'ambito del Villaggio Barona si costituisce come una centralità locale, in cui hanno trovato spazio anche situazioni sociali spesso marginalizzate, che hanno arricchito il contesto inserendosi in esso come funzioni ordinarie e oltrepassando logiche di assistenza settoriale e unifunzionale. Il risultato è quello di una situazione apparentemente ordinaria,

benchè funzionalmente e socialmente varia e interessante.

Inoltre, il processo di progettazione dell'intervento ha coinvolto direttamente gli abitanti, rendendoli consapevoli e avvicinandoli alle finalità del progetto. E' stata così facilitata l'integrazione nel quartiere di un'area precedentemente poco relazionata con il conteso a causa della destinazione produttiva.

La realizzazione dell'intervento è stata condotta per fasi, suddividendo l'area in lotti. Il primo lotto ospita un intervento di edilizia residenziale sociale integrata con funzioni commerciali al piano terra. Sono stati realizzati 78 alloggi, di cui il 15% affittati a canone sociale, l'85% a canone moderato, e quattro alloggi, che compongono un progetto di residenza assistita per giovani madri. La realizzazione di questo lotto è stata avviata per prima e si è conclusa nel 2004 con la consegna degli alloggi. Le attività di manutenzione della struttura e alcuni spazi commerciali hanno coinvolto direttamente alcuni abitanti o persone seguite dai servizi assistenziali che operano nel Villaggio Barona. Il secondo lotto è occupato da una struttura ricettiva di cui la cooperativa sociale La Cordata ha ottenuto la gestione trentennale, avviando nel 2005 il progetto Approdi Innovativi. Questo progetto si compone di una struttura alberghiera, Zumbini Rooms, e di pensionato integrato, Tandem, con 120 posti letto in totale, distribuiti in camere doppie e singole con bagno, spazi comuni, con anche un bar, auditorium e anfiteatro all'aperto. Zumbini Rooms è la parte

rivolta all'accoglienza di breve periodo, principalmente per turismo, e si compone di 42 posti. L'ostello offre anche attività e spazi aperti ad un uso pubblico come il ristorante, la biblioteca con sala lettura e l'auditorium. Il progetto Tandem, invece, l'unica struttura del Villaggio Barona riservata in particolare all'accoglienza dei giovani. Accoglie attualmente 12 studenti universitari e alcuni minori stranieri non accompagnati, segnalati dai servizi sociali. Gli ospiti condividono le stanze doppie, creando così quotidianamente l'occasione di contatto e di crescita senza che questa venga imposta attraverso una programmazione di incontri e momenti da parte del gestore sociale del progetto. Il contesto comunitario è per i minori un ambito semi-protetto dove, attraverso l'intermediazione e lo scambio con ragazzi di poco più grandi, imparano ad essere autonomi nell'organizzare la propria vita i propri spazi e le proprie relazioni. Il costo di un posto letto è di circa 400 euro mensili e gli studenti vengono selezionati attraverso un colloquio, che richiede loro di essere consapevoli del tipo di esperienza abitativa si andrà a sperimentare. per permanenze lunghe di studenti e lavoratori, e comprende anche mini alloggi in condivisione per soggetti segnalati dai servizi sociali del territorio. Gli altri spazi di accoglienza che compongono il progetto Approdi convivono ed interagiscono con i clienti della struttura ricettiva. Oltre a Tandem infatti, è attivo il progetto Erin, per l'accoglienza di mamme sole con bambini, sviluppato in 4 appartamenti bilocali; il Centro famiglie e dintorni, è un

servizio di ascolto psicologico ed educativo per genitori; Jobox invece è un incubatore di impresa creativa giovanile.

L'esperienza del Villaggio Barona è stata pioniera nel trattare il tema dei servizi, ampliando la concezione di standard ad una molteplicità di funzioni che per il loro carattere fortemente sociale costituiscono un servizio per la collettività. In questo senso il concetto di servizio può arrivare ad includere residenza e attività commerciali che svolgono un ruolo sociale.

Ostello La sosta solidale – conoscere e diffondere l'esperienza delle famiglie solidali

L'Ostello La sosta solidale nasce all'interno del Condominio Solidale di Bruzzano, nella periferia nord di Milano. Nel 2000 il complesso di tre palazzine in via Urbino era in totale stato di abbandono. La Fondazione I Care, emanazione dell'Associazione Comunità e Famiglia (ACF) e della Cooperativa Farsi Prossimo, avvia un progetto di ristrutturazione con l'obiettivo di farne una comunità residenziale in cui famiglie e realtà di assistenza sociale potessero convivere. L'Associazione Comunità e Famiglia è un'associazione di promozione sociale nata nel 2003, con l'intento di avvicinare tra loro le esperienze che sono scaturite dalla comunità di Villapizzone a Milano²¹. Questo progetto si è tradotto in condominio in cui sono presenti sette appartamenti destinati famiglie legate ad ACF, la comunità Mizaris, che accoglie circa 15 persone con disabilità psichiche, una comunità di missionari comboniani, che condividono

spazi abitativi vicini e hanno attivato iniziative di mutuo-soccorso. L'ostello apre il progetto di accoglienza di Bruzzano oltre la comunità che stabilmente vi è insediata. Agli ospiti sono anche proposte attività culturali, ricreative e di volontariato, in linea con le attività e i valori che i membri della comunità per condividere e diffondere lo stile di vita della comunità.

Convitto Integrato San Gaetano – vita comunitaria secondo la dottrina cattolica

Il convitto Integrato San Gaetano si trova in via Mach Mahon 92, all'interno dell'istituto San Gaetano. Il pensionato accoglie insieme studenti universitari e ragazzi segnalati dai servizi sociali a causa di significativi disagi famigliari, per un totale di 23 posti letto. I ragazzi sono seguiti da un Referente per l'attuazione della programmazione e il controllo sul rispetto del regolamento, i giovani inviati dai Servizi Sociali sono affiancati da un educatore. Il programma del Convitto Integrato è molto rigido e propone un regolamento di comportamento e un programma di attività obbligatorie per la permanenza nella struttura. Le norme di comportamento, gli orari e le modalità di uso degli spazi comuni, sono predisposte al fine offrire ai giovani un ambiente privo di distrazioni dallo studio e dalla ricerca spirituale. Molti sono i momenti di gruppo, come incontri di dibattito e percorsi culturali di fede, momenti di condivisione e di preghiera comunitaria. Inoltre i ragazzi sono sottoposti ad un colloquio individuale mensile, senza convocazione, con il di-

rettore. Il costo per la permanenza nella struttura è di 413 euro al mese.

Il convitto propone un'esperienza di convivenza tra soggetti diversi al fine di avviare percorsi di recupero per alcuni di essi attraverso l'inserimento in un ambito comunitario. La finalità del pensionato è quella di accompagnare gli studenti nel loro percorso di studi con una forte impostazione cattolica, all'interno della quale il progetto di accoglienza per i soggetti più deboli rientra come esercizio e riflessione dell'applicazione dei principi della religione cattolica alla vita reale.

Ostello Cuccagna – la funzione sociale di un progetto culturale

L'ostello Cuccagna è parte dell'intervento di recupero della omonima Cascina seicentesca, situata nei pressi di piazzale Lodi. Da alcuni anni la cascina è oggetto di un progetto portato avanti dal Consorzio Cantiere Cuccagna, composto da numerose realtà associative e cooperative milanesi²². Negli anni '90 la Cascina, diventata di proprietà comunale, viene dichiarata inagibile e sgomberata di abitanti e attività. Nasce così, su iniziativa di un gruppo di abitanti del quartiere, la Cooperativa Cuccagna con l'obiettivo di coinvolgere e sensibilizzare gli abitanti della zona, le realtà culturali e le istituzioni milanesi verso un progetto di recupero e di riutilizzo degli spazi, viene prodotto uno piano di fattibilità economica, un piano di gestione e un progetto di restauro conservativo e di adeguamento funzionale²³. Nel 2004 si crea il Consorzio Cantiere Cuccagna, soggetto

non più legato al quartiere che vince il bando pubblico di assegnazione degli spazi della Cascina, ottenendone concessione d'uso ventennale. Oggi Cascina Cuccagna riunisce intorno a sé una rete di soggetti che ha ampliato notevolmente la scala di interesse del progetto, intercettando attori e pubblico da tutta la città. E' stato realizzato così un progetto sui temi dell'agricoltura e dell'ambiente che coinvolge soggetti del settore e cittadini, che collaborano per riattivare uno spazio inutilizzato. La Cascina ospita, infatti, attività fisse e temporanee, gestite da soggetti differenti, che articolano i tre temi di progetto: ambiente e alimentazione; cultura e territorio; coesione e integrazione.

In attuazione del terzo pilastro progettuale la Cascina ospiterà una struttura ricettiva. Il Consorzio Cantiere Cuccagna ha infatti ottenuto un cofinanziamento regionale per adibire parte dell'edificio alla creazione di un ostello con 12 posti letto. Il progetto è uno degli interventi attuativi del programma regionale "Nuova generazione di idee. Le politiche e le linee di intervento per i giovani di Regione Lombardia" che prevede, tra le diverse azioni, il finanziamento di progetti di potenziamento alla rete degli ostelli, specificando "l'impegno di favorire l'occupazione dei giovani di età compresa tra i 16 e i 30 anni²⁴. L'Ostello Cuccagna, infatti, sarà oggetto anche di un progetto lavorativo volto a favorire l'imprenditorialità giovanile, che prevede l'affidamento della gestione dell'attività a lavoratori di età inferiore a 30 anni. L'ostello è in via di realizzazione.

Foresterie universitarie



Camplus Certosa
da 60€/notte

Camplus Rubattino
da 75€/notte

Camplus Turro
da 70€/notte

Residenza Buonarroti
da 70€/notte

Residenza Galileo Galilei
da 45€/notte

Casa dello Studente
da 175€/sett

Campus Martinitt
da 140€/sett.

Residenza Bassini
da 140€/sett.

Residenza Canzio
da 140€/sett.

Residenza Modena
da 140€/sett.

Residenza Plinio
da 140€/sett.

Residenza Ripamonti
da 140€/sett.

Residenza S. Sara
da 140€/sett.

Residenza U12
da 140€/sett.

Residenza U22
da 170 €/sett.

Le residenze universitarie, infine, offrono spesso servizi di foresteria, che permettono il soggiorno nelle strutture per periodi anche molto brevi, indipendentemente dall'assegnazione del posto letto attraverso la gestione diretta dell'università. Il servizio di foresteria è strategico per aumentare e incentivare le occasioni di scambio tra le università italiane e straniere, agevolando l'accesso a corsi di aggiornamento, gruppi di ricerca multidisciplinari, workshop ecc. e diffondendo la ricerca universitaria oltre l'ambito territoriale di riferimento. In alcuni casi, per lo più nelle residenze direttamente gestite dagli atenei, l'accesso alla foresteria può essere limitato ai soli utenti legati alla frequentazione dell'ateneo che gestisce la residenza stessa. In questo caso il servizio si rivolge tipicamente a visiting students, visiting professors o parenti di studenti universitari iscritti a Milano. Le residenze del consorzio CIDIS e alcuni studentati del Politecnico offrono questo servizio ad un costo di circa 20 euro a notte. Alcune residenze, per lo più private, sono aperte a tutti i richiedenti senza particolari requisiti di accesso. Attivano infatti un servizio che simile ad un residence, in sistemazioni private e miniappartamenti. Mentre l'offerta delle foresterie all'interno delle residenze private si allinea con i prezzi di un servizio ricettivo di medio livello (circa 60 euro al giorno), le foresterie universitarie hanno un costo molto accessibile.

3.5.4 I progetti per l'abitare temporaneo e i percorsi di vita dei giovani, quale relazione e possibilità

La città attuale si sviluppa su temporalità diverse che faticano ad integrarsi. Gli spazi della residenza temporanea, se interpretati in senso ampio, offrono l'occasione per creare un contatto tra una dimensione di città ordinaria e una occasionale, creando spazi di accoglienza e abitabilità comuni a diverse popolazioni.

In generale i progetti presentati sono di dimensioni piuttosto ridotte e costituiscono una porzione molto marginale dell'offerta ricettiva milanese, che nell'anno 2011 si componeva di 693 esercizi²⁵ su tutto il territorio comunale. Le residenze temporanee in progetto potrebbero, però, costituire un'alternativa significativa per la città, sia in termini quantitativi, sia per l'approccio al tema dell'abitare temporaneo. Il tentativo sembra quello di voler superare un'impostazione settoriale del progetto, realizzato per un target definito di popolazione, sostituendolo con una riflessione sui temi della convivenza e della compatibilità tra esigenze specifiche e diverse popolazioni. I due progetti di residenza temporanea, promossi da Fondazione Housing Sociale, sono interessanti perché propongono un abitare ibrido, costruito sulla base di funzioni e spazi a servizio del territorio nel suo insieme.

Nonostante l'abitare temporaneo non possa costituirsi come unico dispositivo per le esigenze abitative dei giovani, senza dubbio ne intercetta una parte. La dimensione dell'intervento temporaneo si colloca, però, su due piani. Da una parte, un'accoglienza a basso costo che intercetta i flussi globali, servizio fortemente integrato nella rete dei luoghi della cultura e dell'economia cittadini, ampliando l'accesso alle risorse oltre i circuiti più esclusivi della cultura e del lavoro. Dall'altra una prospettiva di sostegno temporaneo o occasionale, che trova nei costi contenuti i presupposti fondamentali per creare condizioni per una progettualità rivolta al futuro. All'interno delle traiettorie di vita dei giovani caratterizzate spesso da instabilità ed intermittenza delle condizioni lavorative e reddituali, la sponda dell'abitare temporaneo si configura come una risposta efficace e immediata.

Il progetto di accoglienza temporanea diventa tassello fondamentale di un'azione locale rivolta a trattenere la risorsa dei giovani e le potenzialità di innovazione sociale, garantendo e sostenendo indirettamente il diritto alla formazione, intesa in senso ampio come esperienze educative accessibili con il minor sacrificio economico possibile. Questa possibilità diventa particolarmente importante in un momento di instabilità dei percorsi legata anche ad occasioni temporanee di studio e lavoro.

Inquadrate, poi, in una dimensione più ampia di politiche urbane per l'accoglienza e l'integrazione di alcune fasce sociali, l'abitare temporaneo gioca un ruolo fondamentale anche nell'inserimento di alcune situazioni particolarmente fragili, supportando con una modalità di sostegno "leggera" l'avvio di percorsi di vita indipendente. La residenza temporanea diventa così sostegno transitorio, per fasi della vita incerte, in attesa di una maggiore stabilità. Se si intende da questo punto di vista, ci si rende conto di come que-

sta esigenza sia espressa da un'ampia varietà di soggetti, appartenenti ai profili sociali e personali più diversi. Ciò che li accomuna è la necessità di accedere ad un'abitazione che sia in primo luogo a basso costo, che dia la possibilità sia di riprogettare la propria esistenza, sia di affrontare un cambiamento senza che questo sia determinante per il futuro. I progetti di accoglienza temporanea si dovrebbero allora interpretare come una forma di abitare sociale che coniuga strutture ricettive con sistemazioni di tipo socio-assistenziale, collocando questi interventi all'interno di una politica ampia di welfare abitativo. Spazi e funzioni devono lavorare a diversa intensità a seconda del tipo di permanenza, affinché questi interventi non rimangano isolati, rendendo così l'abitare temporaneo non un approdo da cui ricostruire progetti ma dei cortocircuiti nel ritmo ordinario della città, dove la temporaneità è un limite sia alla progettualità di lungo termine, sia all'accoglienza di coloro che si trovano in città per esigenze particolari.



Abitare come esperienza non convenzionale

i progetti si raccontano

“Tipica cucina della nonna a disposizione degli ospiti con orto e aromi. Grandi e luminose terrazze con amache e barbecue. Eventi culturali gratuiti durante la settimana (installazioni artistiche, mostre, degustazioni, dibattiti, cineforum, musica dal vivo, mercatini, etc. etc.). Ampie e accoglienti aree con giochi, ping pong, calcio balilla, subbuteo, tv satellitare, videogiochi etc. etc. Diversi corsi disponibili (cucina, lingue, cinema italiano, storia italiana etc. etc.). Strumenti musicali a disposizione degli ospiti (piano, chitarra, basso, tastiera, etc). Grande libreria e book exchange. I ragazzi che lavorano in Ostello Bello hanno viaggiato attraverso i 5 continenti, visitando più di 200 ostelli. Sappiamo bene come dev’essere un ostello. Parliamo inglese, spagnolo, francese, olandese, tedesco, russo più altre lingue”

OstelloBello

“E’ un luogo d’incontro e di scambio fra giovani che provengono da luoghi differenti e da esperienze di vita alle volte distanti e opposte. Offriamo, quindi, un’esperienza formativa intensa, basata sui valori della solidarietà e dell’integrazione. La dimensione familiare della struttura ricettiva, l’attenzione costante alla qualità delle relazioni e le attività organizzate per il tempo libero, rendono la vita dei nostri ospiti un’esperienza realmente piacevole e coinvolgente”

Approdi Innovativi - Tandem pensionato integrato



Ostellobello - A stressful day in Milan



3.6 ACCOGLIENZA UNIVERSITARIA

Le residenze universitarie offrono agli iscritti degli atenei un accesso riservato e preferenziale alla casa per studenti fuori sede.

In generale le università forniscono l'alloggio sulla base di una graduatoria interna per fasce di reddito, oppure erogano borse di studio in cui parte della somma viene stimata per la residenza. In alcuni casi, gli enti gestori degli studentati applicano ulteriori criteri di selezione per l'ammissione dei richiedenti come, ad esempio, il sesso, i risultati degli esami sostenuti, il numero di crediti acquisiti e l'andamento della carriera scolastica. Il mantenimento dei requisiti consente la permanenza nella residenza.

NO POLITECNICO DI MILANO SERVIZI BIBLI

ACCOGLIENZA UNIVERSITARIA



Università Cattolica



Residenza Universitaria



Università degli Studi di Milano



Residenza Universitaria



Università degli Studi di Milano-Bicocca



Residenza Universitaria



Politecnico di Milano



Residenza Universitaria



Residenza Universitaria convenzionata



Università Commerciale L. Bocconi



Residenza Universitaria



IULM



Residenza Universitaria



Università Vita-Salute S. Raffaele



Residenza Universitaria



IED



Residenza Universitaria convenzionata



Polo universitario senza
offerta residenziale per studenti



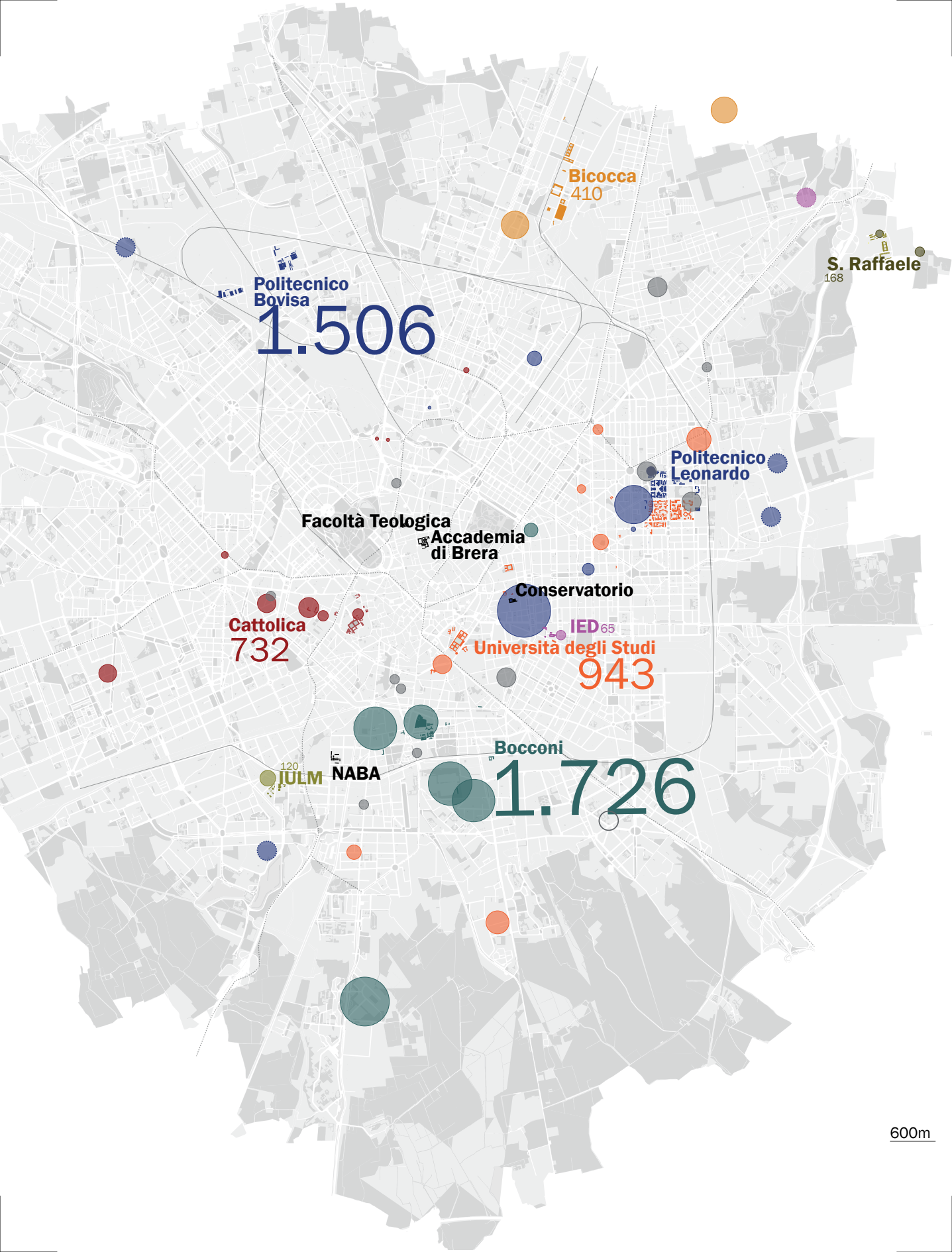
Residenze universitarie
non affiliate ad un'università

passante ferroviario



linea metropolitana





ACCOGLIENZA UNIVERSITARIA (interventi in progetto)

- Residenze attive
- 🏫 Poli universitari
- Aree comunali da cedere in diritto di superficie agli atenei
+4000 posti letto
- Residenze Aler
+306 posti letto
- PII in cui inserire quote di edilizia residenziale universitaria
+1000 posti letto
- Edifici scolastici inutilizzati da recuperare come residenze universitarie
+1319 posti letto
- Residenze Temporanee
+517 posti letto



POLITECNICO
via noale 1
+ 240 posti

3.6.1 La città accogliente è la città attrattiva

La ricerca di MeglioMilano “L’impatto delle Università milanesi sull’economia locale” quantifica, in termini di indotto economico, l’impatto del sistema universitario sull’economia regionale e in particolare su quella della città di Milano. Il rapporto tra università e città viene sintetizzato attraverso l’impatto generato dall’università sul sistema della conoscenza, in cui l’università ha ruolo sia di formare capitale umano di qualità, sia di amplificare la diffusione e lo sviluppo dei processi di innovazione; sull’economia locale in termini di aumento della domanda di servizi universitari, di investimenti da parte e per le università, di consumi da parte degli studenti; infine l’impatto sulla domanda e sulla qualità di funzioni urbane, in particolare di alloggi, trasporti e accessibilità delle strutture e funzioni attrattive per il tempo libero e la cultura. L’impatto complessivo stimato a livello regionale è di 2,5 milioni di euro, che a livello comunale determina il 2,7% del PIL milanese. Si distribuisce su due ambiti principali: i servizi e le funzioni relativi dal mondo della ricerca, che determinano la nascita di un “distretto della conoscenza” che gravita intorno alla città di Milano e che ha nell’università il suo principale motore, e il sistema dell’accoglienza residenziale, che è elemento strategico sia per l’aumento delle possibilità di accesso alla residenza per i giovani studenti, sia per il rafforzamento della capacità attrattiva e di trattenimento delle popolazioni anche su scala internazionale.

In Milano hanno sede 11 atenei. Sette università: Politecnico di Milano, Università degli Studi di Milano, Università degli Studi di Milano-Bicocca, IULM, Università Commerciale L. Bocconi, Università Cattolica del Sacro Cuore e la Facoltà Teologica dell’Italia Settentrionale; Tre scuole di alta formazione artistica e musicale, Accademia di Belle Arti di Brera, Nuova Accademia di Belle Arti NABA, Conservatorio G. Verdi, e l’Istituto Europeo di Design IED, riconosciuto come formazione parauniversitaria.

Tre sono le modalità di gestione dei servizi di accoglienza universitaria:

- le residenze gestite direttamente dalle università;
- le residenze gestite da enti privati in convenzione con le università;
- le residenze private non legate alle università del bacino milanese.

In totale l’offerta di posti letto per studenti universitari a Milano è di circa 7000 posti²⁶, di cui circa 1600 in strutture private. Secondo i dati del Miur la popolazione degli universitari milanesi è di 157.577 studenti, di cui 34.183 sono fuori sede e 59.872 provengono dalla Regione Lombardia. In città si concentra oltre la metà dell’offerta residenziale universitaria di tutta la Lombardia, con 612 posti letto in residenze universitarie, 345 posti nei collegi, 4774 nelle aziende regionali. Questi dati esprimono un rapporto di 9 posti letto ogni 100 studenti, leggermente più alto rispetto alla media nazionale di 7 su 100 (Baducci, Cognetti, Fedeli 2010).

La gestione delle strutture, è nella maggior parte dei casi, in capo agli atenei. Per aumentare l’offerta di posti letto hanno anche attivato convenzioni con strutture private, che mantengono la gestione degli studenti riservando un numero stabilito di posti letto per ciascuna università. Alcuni istituti privati, non disponendo di un’offerta residenziale

propria, hanno stipulato convenzioni con agenzie immobiliari, che dovrebbero aiutare gli studenti nella ricerca di un appartamento, mediando la loro relazione con i locatari pri-

	Studenti Fuori Sede	Residenze e Collegi Posti Letto	Rapporto n° posti letto ogni 100 iscritti fuori sede
ISU Bocconi	6.907	1.116	16,16
ISU Cattolica	6.778	543	8,01
ISU Iulm	2.773	129	4,65
ISU Politecnico	9.527	438	4,60
ISU Statale - Bicocca	15.943	772	4,84
Offerta complessiva ISU	41.928	2.998	7,15
Collegi privati e fondazioni		357	
Collegi diocesi		2.189	
Collegi (privati e diocesani)	41.928	2.546	6,07
Totale	41.928	5.544	13,22
Nuove costruzioni		1.989	
Totale + nuove costruzioni	41.928	7.533	17,97

fonte: MeglioMilano

vati. Il servizio però non sembra avere finalità di agevolazione per gli studenti in termini di contratti calmierati rispetto al mercato privato. Tra questi le scuole di Alta Formazione Artistica e Musicale, che costituiscono un'eccellenza per la città ed sono fortemente inserite nelle reti di collaborazione con il modo del lavoro, non hanno attivato servizi di sostegno allo studio.

Lo IED non gestisce alcuna residenza propria. L'istituto ha pertanto sottoscritto una convenzione con un'agenzia immobiliare sita nelle vicinanze della scuola che affitta alcuni appartamenti in condivisione nello stabile di via Sciesa 4 e alcuni loft nel complesso di recente costruzione di via Adriano 51 a Milano.

Il Conservatorio non dispone di proprie strutture residenziali per i propri studenti. Tuttavia da alcuni anni è attiva una convenzione con la Casa di Riposo per Musicisti G. Verdi che mette a disposizione degli studenti più meritevoli 15 posti letto nello storico edificio di piazza Buonarroto, dove gli studenti convivono con gli ospiti della casa di riposo e hanno a disposizione spazi ed attrezzature per esercitarsi, nonché il confronto i grandi musicisti ospiti della struttura.

Dagli anni 2000 anche i soggetti pubblici sono diventati attori determinanti per l'offerta di edilizia residenziale universitaria, con la realizzazione alcuni interventi di recupero del proprio patrimonio adattandoli a studentati, come la Residenza Santa Sara, nata come Residenza Universitaria Integrata Studenti Anziani, o il Campus Martinitt. La gestione di queste strutture è stata delegata direttamente agli atenei. Infine, alcune soluzioni abitative proposte dalle università sono state attivate in collaborazione con la pubblica

amministrazione, all'interno di ambiti di residenza pubblica. Benché specificamente indirizzato alla popolazione studentesca, questo canale di accesso alla residenza costituisce un servizio di eccellenza per la città. Sia da una prospettiva economica che dal punto di vista sociale, la presenza di un elevato numero di atenei rende Milano una città dinamica e attrattiva. L'offerta residenziale è parte dei servizi per l'accoglienza degli studenti e concorre, al pari dell'offerta didattica e culturale, a rendere una città una città meta di riferimento per le nuove generazioni di studenti e ricercatori dall'Italia e dall'estero. Una città accessibile sotto il profilo abitativo pone basi solide per essere intercettata dai flussi e meta di scambi, supporto al fiorire di occasioni di crescita, formazione e diffusione della cultura. Questi processi di riattivazione di spazi e risorse concorrono ad aumentare il grado di coesione sociale e un'"atmosfera" culturale vivace, aperta e cosmopolita. Gli studenti sono una presenza fondamentale il cui potenziale innovativo deve essere trattenuto, considerando la categoria risorsa ed elemento di eccellenza per la città intera.

3.6.2 La città universitaria in potenza

Il panorama dell'offerta abitativa per studenti è piuttosto vario e risulta difficile ritenere questo un campo di intervento di esclusiva competenze delle università. Benché gli atenei ricoprano un ruolo importante nell'erogazione del servizio, è chiaro come da soli non riescano ad esaurire il problema dell'accoglienza degli studenti. Accanto alle università si è così costituita un'offerta gestita dai soggetti privati, per lo più fondazioni molte delle quali di ambito religioso, che offrono anche servizi di orientamento al lavoro, iniziative culturali e attività di animazione per gli ospiti che arricchiscono la qualità del servizio, benché attuino una selezione indiretta dell'utenza attraverso processi di controllo degli accessi o rette più alte rispetto agli atenei pubblici. Nonostante il peso crescente che il tema ha assunto nell'agenda pubblica, Milano sembra essere una realtà ancora in difficoltà su questo fronte. L'offerta di posti letto risponde attualmente alle necessità del 20% degli studenti fuori sede, senza contare i pendolari che sempre più spesso scelgono di non risiedere a Milano a causa del costo dell'affitto. Numerosi sono stati i tentativi di programmare un intervento sistematico e congiunto tra i diversi soggetti che si occupano di residenza a Milano ma per ora, ancora troppe proposte rimangono irrealizzate. La domanda inevasa si ricolloca così nel mercato privato, nelle strutture private o nel pendolarismo. In particolare è stata riscontrata una diminuzione del numero degli iscritti nelle sedi universitarie milanesi in favore dei poli decentrati. Il fenomeno, che è stato anche messo in relazione temporale con la dinamica più generale della perdita di residenti del capoluogo (Fedeli 2010), ha evidenziato la preferenza per un numero maggiore di studenti di frequentare l'università senza doversi trasferire.

Nell'anno 2005 il Comune di Milano ha approvato un programma di interventi al fine di incrementare il numero di alloggi per studenti. Il Programma Comunale Edilizia Residenziale Universitaria, tutt'ora attivo, si compone di numerose proposte di intervento e iniziative. La prima è stata l'individuazione di cinque aree comunali (via Ovada, via Balducci, via Ripamonti, via Pompeo Leoni e piazza Ferrara), da cedere in diritto di superficie agli atenei per la realizzazione di residenze universitarie. Gli interventi, ancora in previsione, potrebbero realizzare 1.321/1.260 posti letto. Solo via Pompeo Leoni, è stata oggetto di un intervento di housing sociale Pompeo Leoni 2 realizzato da La Ringhiera. La Residenza Universitaria di Piazza Ferrara, al quartiere Mazzini, è un'opera che è stata inserita negli interventi del Contratto di Quartiere Il Mazzini, attualmente in corso. La struttura è compresa nell'intervento rinnovo urbano di piazza Ferrara che prevede la realizzazione di uno studentato da 226 posti letto, parte di un edificio polifunzionale con parcheggio interrato che ospiterà anche il mercato comunale. L'intervento verrà realizzato da ALER su un'area comunale. La Residenza ospiterà anche oltre servizio per il quartiere e spazi per attività ricreative e sportive. L'intervento è in fase di realizzazione in quanto le opere propedeutiche sono state eseguite, ma non si sa ancora quando lo studentato sarà completata.

In un altro caso, Aler ha abbandonato il progetto di residenza universitaria nel quartiere

Gratosoglio, a causa dell'assenza di interesse da parte delle università milanesi nella struttura. L'edificio, che attualmente si compone di 40 miniappartamenti, è stato riconvertito in "casa dei padri separati" assegnando gli alloggi sulla base della graduatoria comunale.

Tra il 2005 e il 2006 sono state individuate quattro aree oggetto di Programmi complessi già approvati dall'Amministrazione Comunale e in corso di avanzata realizzazione come localizzazioni privilegiate per inserimenti di edilizia universitaria. Le aree sono: via Giambellino, P.I.I. Montecity-Rogoredo, Adriano Marelli, Ex Manifattura Tabacchi. Si stima un totale di 1000 nuovi posti letto ma nessuno di questi interventi proposti è stato di fatto realizzato.

Successivamente sono state indicate altre undici aree, private, oggetto di Programmi Complessi in cui poter realizzare circa 4000 posti letto. Le aree sono: via Quintiliano, via Carcano, via Stefanardo-Demostene, via Malpiero, via Oglio, via Pitteri, via Isonzo, viale Bligny, Adriano-Cascina S.Giuseppe, Rimembranze-Greco, Lorenzini Adamello. L'area di via Pitteri è stata interessata dall'intervento di Aler del Campus Martinitt, che conta 450 posti letto. Sulle altre aree, invece, non hanno avuto seguito le realizzazioni previste.

Nel 2007 è stato stipulato un Protocollo d'Intesa tra Comune di Milano, Politecnico e Università Bicocca per la concessione in uso gratuito di complessi scolastici comunali inutilizzati da riconvertite in residenze universitarie. Tre strutture sono state concesse al Politecnico, una delle quali è lo storico edificio dell'Istituto Marchiondi (foto), e tre all'università Bicocca. Per la realizzazione degli interventi previsti dal Programma i due atenei hanno ottenuto un finanziamento complessivo di 50.735.593 euro dal Ministero dell'Università e della Ricerca, ma gli interventi non sono ancora stati realizzati. Un ulteriore accordo con il Politecnico ha permesso, invece, il riutilizzo della struttura del Daniel's Hotel, in via Corridoni, che attualmente ospita circa 400 studenti.

Con lo stesso provvedimento il Comune aveva previsto anche l'istituzione di un'agenzia per i servizi degli studenti universitari, realizzata nel 2009 con il servizio Agenzia Uni, le cui sedi decentrate non sono mai state attivate e il servizio attualmente risulta molto ridimensionato rispetto al progetto iniziale.

Nella pagina accanto:

"IL RIFORMATORIO" foto di Giovanni Hänninen
Istituto Marchiondi, Baggio

Progettato da Viganò nel 1957, ospitava fino a 300 ragazzi "difficili o caratteriali". Apprezzato dai suoi ospiti per gli spazi aperti e luminosi, fu chiuso a fine anni '70. Vincolato dalle Belle Arti, fu sede fino al 1997 di un centro per la formazione professionale. La recente possibilità di riconversione in studentato è sfumata. Oggi l'Istituto è circondato da filo spinato per tenere lontani ospiti indesiderati.



Politecnico di Milano

La città intera come dispositivo di accoglienza



Studenti Iscritti: 37.668
31.592 nelle sedi di Milano

Iscritti da altre regioni: 23%

Studenti dall'estero: 5%

Residenze Universitarie a Milano: 11

Posti Letto a Milano: 1.506

Fonte dati iscritti aa 2010:

Balducci, Cognetti, Fedeli (2010) "Milano. La città degli Studi"

Il Politecnico è l'ateneo più antico di Milano. Fin dalla sua fondazione ha stretto un legame forte con la città e con il territorio, assumendo un ruolo centrale nelle dinamiche economiche e politiche della città. I quartieri di Città Studi e Bovisa, infatti, pur per dinamiche e forme differenti, identificano nell'università un motore principale dell'organizzazione e della trasformazione di queste aree.

Il Politecnico è stato attrattore di flussi e attività che hanno costituito nel tempo il sistema delle centralità dei quartieri dove sono localizzate le due sedi milanesi. L'università è, però, anche un attore rilevante su scala cittadina, in quanto nel tempo ha intessuto un rapporto di scambio continuo con il mondo delle aziende, finanziatori della formazione dei nuovi professionisti, e con i soggetti pubblici, partner autorevole che ha messo a disposizione le risorse della conoscenza prodotta per la consulenza e la realizzazione di numerosi processi di governo del territorio (Cognetti, Fedeli 2010). Questo ruolo attivo dell'università nei meccanismi di governo urbano in particolare in dialogo con le Amministrazioni, fa dell'università un elemento trainante nella città, formando e attraendo capitale umano qualificato, che riversa sulla città ricchezza materiale, servizi, attività e flussi, e immateriale, conoscenze. Inoltre il Politecnico si pone rispetto alla città di Milano come uno dei principali attrattori di flussi internazionali, grazie anche alla recente internazionalizzazione dell'offerta formativa che ha portato ad un aumento significativo degli studenti stranieri, oltre che

a determinare un buon afflusso di visiting students e visiting professor nella città.

In un quadro così complesso e articolato il programma di accoglienza universitaria ha dato vita ad un sistema di residenze e servizi agli studenti che si caratterizza oggi per una forte integrazione nel tessuto della città e una stretta interdipendenza con i processi di trasformazione. Il Politecnico offre infatti dodici residenze, nel Comune di Milano, per un totale di 1.606 posti letto, su 37.126 studenti iscritti nella sede di Milano (Miur 2013). La gestione delle residenze è articolata in due modalità. Sette sono gestite direttamente dall'università (Casa dello Studente, Residenza Gauss, Residenza Khayyam, Residenza Archimede, Residenza Galileo, Campus Martinitt, Residenza Dateo). Cinque, invece, sono residenze private convenzionate, che riservano una parte dei loro alloggi agli studenti dell'ateneo. La politica di ampliamento dell'offerta residenziale universitaria dell'ateneo si ha portato al coinvolgimento delle amministrazioni nell'affrontare congiuntamente il tema dell'accoglienza abitativa, contribuendo ad integrare il tema tra le azioni ordinarie di governo del territorio.

La politica di accoglienza dell'ateneo si è perciò sviluppata in stretta sinergia con l'azione pubblica, a cominciare dal Programma Regionale Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 in cui è stato introdotta l'equiparazione tra residenze universitarie ed edilizia universitaria, permettendo così realizzare le prime su aree a servizi (Baglioni 2010). Questa decisione

ha aperto una stagione, ancora attiva, di riflessione e sperimentazione di strumenti normativi e gestionali per aumentare l'offerta di alloggi per studenti, che ha visto una stretta sinergia tra Comune di Milano e sistema universitario, in cui il Politecnico ha assunto ruolo di promotore. Nel 2005 è stato avviato il Programma Comunale Edilizia Residenziale Universitaria, che in momenti diversi ha previsto la concessione di aree e immobili comunali per la realizzazione di residenze universitarie, in convenzione con diversi atenei cittadini. Il Politecnico ha ottenuto la concessione in diritto di superfici delle aree di via Ovada (196 posti) e via Balduino (218 posti). Nel 2007 è stato stipulato un protocollo di intesa per la concessione in comodato d'uso gratuito di alcuni edifici scolastici non utilizzati, assegnando al Politecnico gli istituti di via Noale 1, l'ex Istituto Marchiondi, per realizzare una residenza di 240 posti letto, di via Maggianico 6 per 228 posti letto e di via Einstein 6 anch'essa per 228 posti letto. All'università è stato anche dato in concessione l'edificio di via Corridoni, ora Residenza Galileo Galilei (ex Daniel's Hotel), che è stato ristrutturato e oggi ospita circa 400 studenti. Gli altri stabili non sono ancora stati utilizzati. Questi interventi aumenterebbero sensibilmente il numero di posti letto offerti dall'università (§ 3.6.2). Altri interventi sono stati sviluppati con il contributo di Aler. Tra queste la Residenza Khayyam, di 34 posti letto, ricavati dalla ristrutturazione dei sottotetti di uno stabile di proprietà dell'azienda pubblica all'interno del programma speri-

mentale di recupero dei sottotetti, avviato nel 2004 (§ 3.2.1.4). Il Campus Martinitt (in foto) è un edificio storico che si trova nel quartiere Ortica. Dagli anni Trenta è stata la sede dell'orfanotrofio maschile dei Martinitt, appartenente al Pio Albergo Trivulzio. Con una convenzione trentennale ALER ha ristrutturato i cinque padiglioni trasformando l'edificio in residenza universitaria con 440 posti letto. Da settembre 2010 il Campus ospita gli studenti del Politecnico di Milano, università con cui Aler ha stipulato una convenzione per la cessione di 400 posti letto da assegnare ai propri iscritti fuori sede, tramite bando e criteri definiti in autonomia dall'ateneo. Lo studentato si compone di cinque edifici che si affacciano su un giardino interno e una palestra. I posti letto sono distribuiti in soluzioni alloggiative differenti, tra cui camere singole, doppie, mini-alloggi per due persone e appartamenti per tre persone, che hanno canoni di locazione diversi.

Questo tipo di offerta dimostra la volontà dell'ateneo di essere l'innesco e il promotore di processi innovativi di trasformazione e riuso del patrimonio edilizio. La stretta relazione con il pubblico nell'intervento di accoglienza universitaria pone la questione delle residenze per studenti su un piano di interesse pubblico per la città intera, rafforzando il ruolo strategico della funzione universitaria nella rigenerazione territoriale dei quartieri.

Tra le residenze private convenzionate si distingue il Collegio di Milano che è gestito dalla Fondazione Collegio delle Università Milanesi. La fondazione riunisce in una

rete diverse università e molti soggetti privati in uno sforzo congiunto per finanziare progetti di accoglienza universitaria realizzando strutture residenziali e servizi agli studenti come mense, attività culturali e sportive. Il progetto è stato recentemente ampliato con l'intervento Expo College che realizzerà entro il 2015 cinque studentati in diverse parti di Milano. Le altre strutture private sono: il Camplus Rubattino è gestito dalla Fondazione Faciola; la Residenza Campus Certosa srl è gestita dalla Fondazione CEUR; i Collegi Torrescaglia e Viscontea di proprietà della Fondazione RUI. Due residenze sono attualmente in fase di ristrutturazione, il collegio San Leonardo e la Residenza Leibniz. Quest'ultima è interessata da un progetto di conversione in Residenza Temporanea, promosso dalla Fondazione Housing Sociale. Un tentativo recente di inserire l'università in un progetto più ampio di residenza universitaria integrata nelle politiche abitative della città.

Università Statale Rivitalizzare il centro storico



Studenti Iscritti: 58.341
51.984 nelle sedi di Milano

Iscritti da altre regioni: 14%

Studenti dall'estero: 3%

Residenze Universitarie a Milano: 8

Posti Letto a Milano: 923

Fonte dati iscritti aa 2010:

Balducci, Cognetti, Fedeli (2010) *"Milano. La città degli Studi"*

L'università Statale si trova localizzata in due aree della città di Milano. Le facoltà di indirizzo umanistico sono sorte nel centro storico nell'edificio che fu l'ospedale Ca' Granda. Le facoltà scientifiche sono concentrate nel polo di Città Studi. La localizzazione nel centro ha determinato la concentrazione di numerose attività, soprattutto commerciali, di servizio agli studenti che identificano, storicamente, l'area tra piazza San Babila e Missori come il quartiere di riferimento dell'università. La struttura quindi è fortemente relazionata alla città e la sua presenza è vissuta come un'importante risorsa pubblica, in quanto l'accesso agli spazi di ritrovo e ad alcune biblioteche è aperto come un servizio per la città. Questa localizzazione ha inoltre diversificato l'utenza e le funzioni di una parte di città con un'elevata presenza di uffici. Da qualche anno, inoltre, l'ateneo è spesso sede di eventi culturali e ricreativi, anche oltre l'orario della didattica, che rendono viva e attiva la zona in orari diversi rispetto a quelli lavorativi.

Per quanto riguarda i servizi di accoglienza degli studenti, la Statale si appoggia al Consorzio CIDIS per la gestione delle residenze universitarie, che ha sostituito l'Istituto per il diritto allo Studio Universitario. Il Consorzio, di cui fanno parte anche le università Bicocca e IULM, gestisce otto strutture, per un totale di 923 posti letto, e fornisce agli studenti delle università consorziate, borse di studio, contributi straordinari per il sostegno allo studio, servizi mensa e prestito libri.

I Collegi Bassini, Modena, Canzio e Plinio

sono state le prime strutture ad essere attivate come residenze universitarie, negli anni '80. Per la maggior parte le strutture sono localizzate nei pressi dei due poli partecipiali, la sede storica di via Festa del Perdono e il polo scientifico di Città Studi. Il Consorzio è il gestore unico delle residenze, anche se alcune di esse sono state attivate in convenzione con l'Aler che ha messo a disposizione una piccola parte del patrimonio, sottraendola alla propria gestione diretta. Tre residenze fanno infatti parte degli interventi realizzati dal programma di Aler per l'edilizia universitaria. Il primo è il Campus Marinitt, all'interno del quale il CIDIS gestisce 50 alloggi. L'altra struttura è il Collegio Santa Sara (in foto), realizzato nel 2005 nell'ambito dei lavori di manutenzione straordinaria del Programma di Riqualificazione Urbana del quartiere Stadera, attivato nel 1999, e cofinanziata da Regione Lombardia e Operatori Privati. L'intervento, che ha preso il nome di Residenza Integrata Studenti Anziani Stadera, si trova in via Barrili, in Zona Chiesa Rossa, nel settore sud di Milano. Il collegio è parte di un intervento di recupero dell'intero isolato, che in origine era formato da 32 edifici di 5 piani, per un totale di 1866 alloggi, di cui quasi la metà erano monolocali al di sotto degli attuali standard di abitabilità. Infine, la Residenza Ripamonti, è stata acquistata nel 2008 da Aler ed è oggi utilizzata come studentato attraverso una concessione di utilizzo per nove anni. Da settembre 2013 la residenza non accoglierà più studenti. Dalla ristrutturazione sono stati ricavati 76 posti letto

suddivisi in alloggi da uno a tre persone. Tutte le strutture del Consorzio offrono agli studenti spazi comuni per lo studio e il tempo libero. Nelle residenze è stato attivato sia il servizio di accoglienza ordinaria di lungo periodo, sia il servizio di foresteria per studenti e docenti, con periodo di soggiorno da pochi giorni a qualche mese. Il servizio è però accessibile solo a studenti e docenti legati ad attività svolte nelle università consorziate. Per soggiorni più lunghi gli studenti possono richiedere l'affitto di alcuni appartamenti, che il consorzio gestisce nello stabile di proprietà Aler in via Ponale 66.

Bicocca Un quartiere scollegato



Studenti Iscritti: 30.284
26.353 nella sede di Milano

Iscritti da altre regioni: 11%

Studenti dall'estero: 4%

Residenze Universitarie a Milano: 2

Posti Letto a Milano: 410

Fonte dati iscritti aa 2010:

Balducci, Cognetti, Fedeli (2010) *"Milano. La città degli Studi"*

L'università Bicocca nasce in relazione al progetto di trasformazione urbana che ha interessato il quartiere sede della Pirelli per oltre vent'anni. Questo legame stretto con l'intervento ha portato l'università ad inserirsi negli spazi disegnati dal progetto unitario e riconoscibile della trasformazione. Bicocca è diventata così l'università-quartiere ma pur essendo una delle funzioni di eccellenza della trasformazione viene penalizzata dalla localizzazione ancora molto marginale dell'intervento. Il polo universitario ha infatti sofferto di una mancanza di collegamenti con le altre parti di città, a tal punto da essere percepita come esterna a Milano (Zajczyk 2010). Per questo motivo, nonostante l'ateneo si faccia promotore di iniziative e servizi che animano la vita sociale e culturale del quartiere, il supporto fisico in cui si trova inserita ha ostacolato la nascita di un vivace e interessante distretto universitario. Bicocca si trova, però, inserita in un settore urbano in forte trasformazione, interessato anche dai flussi provenienti dai comuni di cintura del nord Milano, che vivono in forte interdipendenza con le attività lavorative e ricreative del capoluogo. Le numerose risorse culturali e del tempo libero del quartiere e del suo intorno offrono uno scenario di trasformazione che nell'ottica di un'offerta di servizi di accoglienza agli studenti può essere intercettata e valorizzata dall'università stessa. Una spinta significativa ad un processo di maggiore inserimento nella vita della città è senza dubbio determinata dall'apertura del primo tratto della linea 5 della metropolitana. L'accessibilità dell'a-

rea, insieme ad alcune caratteristiche del disegno dello spazio pubblico, risulta essere una delle criticità che più penalizzano l'ateneo e le possibilità di essere uno dei principali poli attrattori decentrati della città di Milano.

Lo sviluppo dell'ateneo si è concentrato nell'ambito del quartiere Bicocca, fino ad intercettare i comuni di cintura del settore nord della provincia. L'offerta di alloggi per studenti, risulta ad oggi estremamente sottodimensionata, conta, per 31.409 iscritti, 410 posti letto. Le due residenze attive si trovano collocate nel quartiere Bicocca, Residenza delle Fontane – U12 (in foto), e nel comune di Sesto San Giovanni, la Residenza del Parco – U22. L'università ha però siglato l'accordo per la concessione in uso gratuito di complessi scolastici comunali inutilizzati. Secondo i programmi all'università sono state concessi gli stabili di via Comasina 42, di via Bernardino da Novate 2 e di via Demostene 10 per un totale di 437 posti letto. La localizzazione di queste future residenze conferma la vocazione di Bicocca ad affermarsi come polo universitario del settore nord di Milano.

Università Bocconi

Il campus diffuso



Studenti Iscritti: 13.709

Iscritti da altre regioni: 57%

Studenti dall'estero: 10%

Residenze Universitarie a Milano: 6

Posti Letto a Milano: 1.726

Fonte dati iscritti aa 2010:

Balducci, Cognetti, Fedeli (2010) *"Milano. La città degli Studi"*

L'università Bocconi con il progetto di ampliamento dell'ateneo chiamato Bocconi 2000 ha ridefinito in maniera più incisiva, anche dal punto di vista dell'impatto visivo, la sua presenza nel quartiere. Sia l'organizzazione del campus, sia la dislocazione delle residenze ha conformato l'ateneo Bocconi come un campus diffuso, integrato nel quartiere. Lo sviluppo dell'università ha intercettato alcune trasformazioni in atto nel settore, distribuendo le attività didattiche, di ricerca e le strutture di accoglienza intono alla sede storica di via Sarfatti. La residenza Spadolini 8in foto), ad esempio, rientra nel programma di riqualificazione urbana dell'area ex OM, mentre nel 2010 è stato realizzato un centro sportivo universitario sull'area precedentemente acquistata dell'ex Centrale del Latte di Milano. Attualmente sono attive sei residenze, gestite direttamente dal servizio interno dell'università. In totale sono assicurati circa 1700 posti ma l'ampliamento nella zona della Centrale del Latte dovrebbe assicurare un aumento oltre i 2000 posti letto.

IULM

Campus protetto



Studenti Iscritti: 4.253

4.133 nella sede di Milano

Iscritti da altre regioni: 39%

Studenti dall'estero: 4%

Residenze Universitarie a Milano: 1

Posti Letto a Milano: 120

Fonte dati iscritti aa 2010:

Balducci, Cognetti, Fedeli (2010) *"Milano. La città degli Studi"*

L'ateneo ha 3.613 iscritti e dispone di 120 posti letto in una strutturata gestita dal Consorzio CIDIS. L'insediamento dell'università si trova dal 1993 nel settore sud di Milano, in un'area facilmente accessibile con il trasporto pubblico. L'Università si sviluppa all'interno dei confini di un area privata, concessa all'ateneo a condizioni agevolate (Gaeta 2010). Il campus si sviluppa in cinque edifici, tra i quali anche l'unica residenza attiva, a ridosso di via Carlo Bo, per la quale si prevede un progetto di pedonalizzazione che dovrebbe dare un impianto più unitario proteggendo la circolazione pedonale interna all'università.

Università Cattolica Il campus introverso



Studenti Iscritti: 38.095
25.107 nella sede di Milano

Iscritti da altre regioni: 21%

Studenti dall'estero: 2%

Residenze Universitarie a Milano: 9

Posti Letto a Milano: 737

Fonte dati iscritti aa 2010:

Balducci, Cognetti, Fedeli (2010) *"Milano. La città degli Studi"*

Nella sede di Milano l'università Cattolica ha 28.380 iscritti. La sede dell'ateneo è stata ricavata, come quella della Stale, dal riutilizzo di un edificio di grande pregio storico-artistico collegato agli spazi della Basilica di Sant'Ambrogio. Come per l'università Statale, anche la presenza della Cattolica ha determinato lo sviluppo di numerose attività legate al quartiere legate alla presenza dell'ateneo, benché la zona rimanga a forte vocazione residenziale. Le occasioni di espansione nel tessuto circostante sono state limitate: la struttura dell'ateneo risulta essere piuttosto introversa e chiusa. Le espansioni più recenti nella zona di Buonarroti-via Monte Rosa non hanno assunto un ruolo significativo e una presenza visibile nel quartiere, le cui attività sono ancora prevalentemente rivolte ai residenti. L'università ha dedicato grande attenzione al tema della residenza universitaria, diversificando l'offerta in due tipologie di strutture, i campus e le residenze diffuse, integrate in edifici con funzione diversa. La distribuzione degli alloggi in un elevato numero di strutture è stata anche dovuta alla scelta di garantire un servizio separato per l'utenza maschile e femminile. Attualmente l'università offre oltre 700 posti letto in 9 strutture, gestite direttamente o in convenzione, dall'ente EDUCatt, l'ente per il diritto allo Studio Universitario della Cattolica. I Campus sono strutture autonome localizzate a breve distanza dalle sedi dell'università. Le residenze, invece, si trovano dislocate in diverse zone della città e sono per lo più gestite in convenzione con enti religiosi.

Università Vita-Salute S. Raffaele **Il campus integrato**



Studenti Iscritti: 2.510

Iscritti da altre regioni: 34%

Studenti dall'estero: 2%

Residenze Universitarie a Milano: 2

Posti Letto a Milano: 168

Fonte dati iscritti aa 2010:

Balducci, Cognetti, Fedeli (2010) *"Milano. La città degli Studi"*

L'università privata San Raffaele è integrata nell'area del polo sanitario San Raffaele, che attualmente è un istituto sanitario di ricerca universitaria. Nonostante la posizione decentrata, l'ateneo è collegata con un servizio speciale di metropolitana leggera, prolungamento della linea 2 della metropolitana, che oltrepassa la tangenziale. Anche le residenze universitarie, di recente costruzione, sono inserite nell'ambito dell'ospedale e offrono 160 posti letto per 2019 studenti iscritti. L'area del San Raffaele si configura così come un campus autonomo e autosufficiente, in cui continuo è il rapporto tra studio, lavoro e residenze. La localizzazione delle strutture, benchè collegata al sistema del trasporto pubblico, e la struttura dell'ateneo potrebbero risultare però penalizzanti per l'esperienza universitaria oltre l'università, concentrando attività e funzioni in un enclave specializzata con poche se non alcuna relazione con il tessuto frammentato e marginale in cui è sorta.

telefono 329 8871990

nella preparazione

oni Private di:

COINQUILINDA
ZONA CIAZZO (ARREDATO)
SINGOLE
ORNO E CUCINA

2.91@hotmail.com

Libera da Luglio

una ampia stanza doppia (posto
o EUR al mese posto letto (spese
adamento compreso). La casa è 5
verde e dal Politecnico di
supermercati, la palestra, la
Università di Milano, sono
Vi aspetto! Ciao

bagno, sgabuzzino e doccia

In zona, a pochi passi, super mercati, li

stazione ferroviaria di Lambrate, birrificio Lambr

Costo mensile 27

spese spese condominiali e riscaldamento, esclus



Rent beds.

free in August, in a double room f
via Desiderio (Shared room with a gir
Bedrooms, kitchen, bathroom, closet

In the area, few steps away, super ma
Lambrate railway station, Lambrate brewery a

Monthly fee € 27

including service charges and heating, exclu



346 77 38 291

346 77 38 291

346 77 38 291

346 77 38 291

346 77 38 291

346 77 38 291

346 77 38 291

TO LETTO IN DOPPIA A RAGAZZA IN ZONA CITTA' STUDI
EURO, LIBERA DA AGOSTO/SETTEMBRE

o (con ascensore) in Viale Gran Sasso, composto da due camere doppie, bagno, salotto,
metri dalle fermate della metro Piola e Loreto, fermata della notturna sotto casa.
e dotata di climatizzatore e terrazzino, da condividere con una studentessa.
el riscaldamento (centralizzato)



3.7 INTERCETTARE IL MERCATO PRIVATO

tasi

za (euro 400,0



JECT

ite 2013

phytation per comune di

o insieme foresta.

urare a lenire il legno e

redes.

are la storia all'arte,
alle Arvizon secondo cui
de degli eseri viventi. Alle
dame notti scandinave e il

AtelierFORTE introdurrà

AtelierFORTE Via Corelli 14 Milano. www.atelierforte.com

AFFITTASI CAMERA
PICENO, ZONA DATE

Fronte fermata del passan
in centro e nelle varie uni
minuti, IULM/Bocconi a
statale 10min).

Prezzo: 370€ + spese (20€
cauzione

Libera dai primi di Luglio.

Per info: Andrea 33322074

E possibile visit
giorni prima!

Hil
I rent from Sepi
dentia
ar for

Andrea 3332207402
Singola Viale Piceno

Andrea 3332207402
Singola Viale Piceno

Andrea 3332207402
Singola Viale Piceno

Alcuni progetti si rivolgono al mercato privato cercando di calmierare i costi dei canoni richiesti agli inquilini. I progetti si costituiscono come servizi di intermediazione tra domanda e offerta di alloggi. Queste soluzioni cercano di sfruttare una risorsa già disponibile ma scarsamente accessibile, conformando l'offerta secondo le esigenze della popolazione giovane. Sono garantiti così contratti regolari, a prezzi inferiori rispetto a quelli del mercato privato, togliendo gli alloggi dal circuito speculativo dei contratti, per lo più "in nero", non tutelati né garantiti, in cui ricadono spesso gli studenti e i lavoratori fuori sede, costretti a notevoli sacrifici economici da parte loro e delle famiglie per poter vivere a Milano.



PHOTOSHOP



RHINOCEROS



AUTOCAD

- Offro lezioni a domicilio di Photoshop, Rhinoceros e Autocad

3.7.1 Sottoutilizzo e domanda inevasa

Gli alloggi in locazione presenti sul mercato privato costituiscono una risorsa in grave sottoutilizzo, che in una città con un forte problema di alloggi come Milano rischia di essere un paradosso. Benchè una rilevazione certa del numero di alloggi non utilizzati non sia disponibile, è stato più volte ribadito come il patrimonio privato non costituisca una risorsa al massimo della sua potenzialità. Inoltre è stato evidenziato come ci sia una significativa sproporzione tra la domanda di alloggi a canone di mercato e l'offerta corrispondente (Boatti 2012). Boatti stima un eccesso di offerta di edilizia libera, nella sola provincia di Milano²⁸, di circa 80.000 alloggi, a fronte di una domanda di edilizia sociale e convenzionata superiore ai 200.000 alloggi. Al di là del fine specifico la ricerca citata, è fuori dubbio che a Milano la produzione di edilizia libera sia cresciuta in modo consistente, arrivando ad essere il settore trainante dell'economia cittadina. I crescenti valori immobiliari e il sostegno politico alla diffusione della casa in proprietà hanno reso il bene casa un investimento oneroso ma ambito dalle famiglie, che in un momento di progressivo peggioramento delle condizioni economiche fanno però fatica ad accedere a questa risorsa. Milano è la città italiana con il costo della vita e degli affitti più elevato di Italia e il consistente surplus di alloggi destinati a fasce medio alte non ha generato i ritorni sperati. In un momento di incertezza, in primo luogo politica, nell'affrontare concretamente i temi del disagio abitativo con una seria e consistente programmazione di interventi pubblici, il privato può essere il luogo per ipotesi di riutilizzo e ripensamento dell'offerta di alloggi in affitto, in un ottica di ottimizzazione delle risorse e di mitigazione di una domanda abitativa rivolta da una varietà di situazioni sociali sempre più ampia. Alcune categorie, tra cui gli studenti e i lavoratori fuori sede, soffrono particolarmente di questa situazione in quanto vengono attratti dall'offerta universitaria e lavorativa del capoluogo ma devono affrontare notevoli sacrifici per vivere a Milano. Gli studenti fuori sede in particolare costituiscono una domanda in crescente aumento, che gli atenei non riescono a soddisfare totalmente e che necessariamente ricade nel mercato privato, che non di rado specula sulla condizione di necessità.

3.7.2 Gli alloggi privati come studentato diffuso

I progetti che si sono rivolti al mercato privato hanno cercato di aprire canali di accesso innovativi che rendessero l'offerta privata delle locazioni più accessibile per gli inquilini, pur mantenendo un accettabile ritorno economico per chi affitta. I due casi analizzati dialogano con il mercato privato in maniera differente. I progetti riconoscono perciò il potenziale sommerso del patrimonio privato inutilizzato e cercano di incentivare l'incontro tra domanda e offerta, a condizioni vantaggiose per entrambe le parti. L'obiettivo che si vuole raggiungere, oltre ad un abbassamento dei prezzi è quello di sensibilizzare i proprietari verso un uso della risorsa immobiliare che possa portare beneficio alla città intera, rendendola più accogliente per i giovani studenti.

Agenzia Uni agevola l'incontro tra domanda di alloggi espressa da studenti e la necessità dei proprietari che, in attesa di una soluzione più remunerativa volessero mettere a valore il proprio immobile, offrendo contratti di locazione temporanea anche semestrali. La finalità del servizio è di mettere a valore il patrimonio immobiliare privato non affittato, agevolando la ricerca di una soluzione abitativa per gli studenti universitari, garantendo per entrambe le parti nella stipulazione del contratto e durante tutta la durata del rapporto.

MeglioMilano invece affronta la domanda abitativa insoddisfatta degli studenti fuori e il problema degli anziani soli, coniugando le esigenze in un progetto di coabitazione in cui entrambe le parti beneficiano di un servizio e ne offrono un altro.

Agenzia Uni

Dall'agenzia per l'affitto allo sportello informativo



Agenzia Uni è uno sportello di intermediazione immobiliare tra proprietari di appartamenti e studenti, ricercatori o professori che studiano o lavorano presso una delle Università milanesi.

L'Agenzia si occupa di agevolare e tutelare entrambe le parti, locatario e locatore, nella stipula del contratto di affitto e durante tutta la durata del rapporto. Non richiede requisiti di accesso né costi di servizio. Nel regolamento di partecipazione al servizio si chiede agli inquilini il rispetto delle disposizioni contrattuali, per quanto concerne i pagamenti e la durata della locazione, e l'adesione a norme di comportamento "di buon senso" nell'uso degli alloggi. I locatori devono garantire: *"l'inserimento dell'alloggio in via esclusiva, per almeno un semestre continuativo, nel database di AgenziaUNI, al termine del quale, cesserà automaticamente il suddetto vincolo mentre l'alloggio resterà inserito nel database di agenzia uni in via non esclusiva"*²⁹. Il Comune come intermediario si occupa del controllo degli immobili, effettuando sopralluoghi di verifica delle condizioni, e

garantisce per gli affittuari verificando la veridicità delle dichiarazioni. Il servizio è offerto dal Comune di Milano, in condivisione con le Università milanesi³⁰.

E' stata istituita nel 2010, con il sostegno di Regione Lombardia e Fondazione Cariplo, in risposta al bando "Servizi agli studenti nei Comuni sedi di Università", pubblicato dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani per conto della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per la Gioventù. Il progetto ha ottenuto un finanziamento per un importo di 400.000 € dal Dipartimento per la Gioventù, mentre altri 400.000 € sono stati stanziati dal Comune di Milano.

Il servizio è stato attivato inizialmente nella sede di piazzale Dateo 5 (§ 3.2.1.3), edificio di proprietà comunale in cui sono stati inseriti anche alcuni alloggi per studenti. La volontà dell'Amministrazione è stata di creare un punto di riferimento unico per l'accesso ad informazioni e servizi rivolti agli studenti milanesi, tra cui anche rispetto a come trovare casa. Il progetto prevede che Agenzia Uni garantisca allo studente condizioni di locazione e abitative controllate: in primo luogo un canone di affitto calmierato, come previsto dalla legge 431/98 per gli studenti; la stipula di un regolare contratto, che tuteli l'inquilino e l'affittuario nella durata e nei costi, e quindi garantendo un rapporto chiaro e non soggetto a modificazioni non concordate nel corso di validità. Al privato proprietario dell'immobile l'Agenzia mette a disposizione un canale privilegiato di potenziali affittuari; l'intermediazione nella stipula dei

contratti e nel rapporto con gli inquilini, sgravando i locatari delle attività di monitoraggio e controllo sull'andamento della coabitazione. L'ipotesi iniziale prevedeva anche altre tre sedi decentrate negli stabili comunali di via Scaldasole 3, via Fiamma 5, via Confalonieri 3 e viale Lombardia 65, affinché il progetto si configurasse come rete di servizi agli studenti e ai giovani in tutta la città. Questi sportelli dovevano rientrare anche in un progetto di coinvolgimento diretto degli studenti, attraverso l'affidamento della gestione degli stessi ad associazioni studentesche. Questa iniziativa però non è mai decollata completamente: le sedi decentrate non sono state attivate e, con l'insediamento della nuova giunta Pisapia, l'agenzia di piazzale Dateo è stata trasferita in viale D'annunzio 15, in un edificio comunale di fatto meno visibile e accessibile rispetto al precedente. Il servizio nel complesso è stato ridimensionato, probabilmente a causa della poca adesione da parte dei proprietari privati, e assegnato all'assessorato alle Politiche per il lavoro, Sviluppo economico, Università e ricerca. Nel 2012 è stato pubblicato un bando finalizzato alla costituzione di un elenco qualificato di alloggi di proprietà privata da inserire nel database dall'Agenzia, tutt'ora aperto.

Attualmente sportello svolge un servizio di generico orientamento ai servizi offerti dalla città (sanità, lavoro e accesso ai servizi pubblici).

Prendi in casa uno studente **Convivenze insolite e scambio inter-generazionale**



“Prendi in casa uno studente” è un progetto che attiva convivenze tra un anziano autosufficiente e uno studente universitario. L'iniziativa è stata promossa dall'associazione MeglioMilano³¹, che ha sottolineato la presenza sul territorio milanese dell'elevato numero di anziani soli, mettendo il dato in relazione al numero di studenti, pendolari e fuori sede che necessitano di una sistemazione abitativa a Milano. Riconoscendo la rilevanza dei due fenomeni, l'associazione ha sviluppato un progetto che intercettasse e combinasse l'esigenza abitativa a basso costo degli studenti con quella del sostegno agli anziani soli. Per gli studenti l'obiettivo è quello di offrire una soluzione abitativa in città a costi contenuti, che sia anche ad un'esperienza ricca sotto il profilo relazionale. Per gli anziani si costituisce come un modo per affrontare la solitudine e offrire un piccolo sostegno economico ad una categoria fragile dal punto di vista sociale e reddituale.

Il progetto si rivolge a persone sole in pen-

sione, che hanno spazio nella propria abitazione per ospitare in camera singola uno studente fuori sede. Agli studenti si richiede un affitto che varia dai 250 ai 280 euro mensili, che va a costituirsi come rimborso spese per l'ospitante. Non ci sono limiti di età o di situazione reddituale per l'adesione al servizio, ma solamente indicazioni di comportamento. I partecipanti devono infatti attenersi ad un regolamento condiviso, che stabilisce diritti e doveri legati alla convivenza. I partecipanti devono, infatti, sottoscrivere la "Carta dell'anziano e dello studente", che richiede di rispettare alcune norme di comportamento contenute nel regolamento, stabilendo regole di convivenza, ruoli e impegni di ciascuno. L'anziano e lo studente prima di intraprendere la convivenza devono dividerlo e accettarlo, confermando l'adesione agli intenti del progetto e la volontà di partecipare allo sviluppo di un nuovo tipo di relazioni sociali. Le regole sono per lo più norme di comportamento per il rispetto reciproco, e non veri e propri obblighi, benché da esse dipenda fortemente la riuscita della convivenza. L'associazione raccoglie le richieste, incontra i partecipanti e assiste il percorso conoscitivo e di coabitazione.

Il progetto è stato avviato nel 2004 ed è tutt'ora attivo. Dal 2011 Prendi in casa uno studente è finanziato da Fondazione Cariplo. Da allora sono state attivate oltre 650 convivenze di cui pochissime interrotte per incompatibilità.

Da un primo bilancio effettuato da Meglio-Milano nel 2010 è risultato che l'associazione ha gestito oltre 3.300 contatti, di cui

il 75% giovani e il 25% pensionati. Tra i giovani il rapporto tra generi è equilibrato, mentre tra gli anziani nel 78% dei casi si tratta di donne. All'avvio del progetto l'età media dei pensionati era superiore agli ottant'anni, mentre nel 2010 si è abbassata intorno ai settanta anni. L'età media degli studenti è invece di circa 22 anni. Col tempo i profili dei giovani si sono ampliati, andando ad aumentare la percentuale di lavoratori (che nel 2009 è arrivata a costituire circa il 20% dei richiedenti).

3.7.3 Verso la responsabilità sociale del mercato privato

L'esperimento di AgenziaUNI dimostra la difficoltà per l'istituzione di orientare l'offerta abitativa privata e di coinvolgere i proprietari in un percorso di responsabilità sociale nell'utilizzo della risorsa immobiliare privata. Il progetto nello specifico potrebbe forse essere ripensato in maniera più ampia e integrata sul territorio, rivedendo, con la collaborazione di soggetti diversi come università, sindacati e istituzioni, le garanzie offerte ai privati, i canoni e i termini delle forme contrattuali al fine di sviluppare un accordo locale per l'affitto, sulla base di quanto previsto dalla legge 431/1998. Questa legge, infatti, ha introdotto importanti novità in materia di locazione, predisponendo la possibilità di canoni agevolati per studenti (art.5) e il contratto a canone convenzionato, il cui importo viene stabilito nei limiti massimo e minimo da un accordo territoriale locale che può predisporre anche le riduzioni fiscali per i locatari. In questo modo la città di Milano offrirebbe una reale alternativa per l'alloggio agli studenti, riducendo il carico della domanda sulle università, affrontando anche il problema dei numerosi alloggi sfitti che non producono valore né per i proprietari, né per la città. Come ha dimostrato il successo dell'iniziativa "Prendi in casa uno studente", il mercato privato può costituirsi come un'utile risorsa per sopperire alla mancanza di alloggi per gli studenti e, più in generale, per quelle categorie con esigenze abitative temporanee. L'associazione MeglioMilano ha, infatti, continuato la riflessione sui bisogni abitativi sperimentando poi un altro tipo di convivenza con anziani, che in molti casi intercetta anche i giovani. Nel 2007 è nato il progetto "Prendi in casa un Infermiere" che attiva convivenze tra infermieri che operano nel territorio metropolitano e anziani soli autosufficienti. All'ospitato non viene richiesta assistenza, ma semplicemente compagnia in cambio di una sistemazione a basso costo e compatibile con ritmi e luoghi di lavoro.

In questo senso una politica per l'affitto che incentivi un utilizzo temporaneo degli alloggi privati sfitti a canoni inferiori rispetto al mercato si pone come una politica di riequilibrio dell'offerta abitativa, riconoscendo l'importanza sociale dell'accoglienza dei giovani che ricercando una stabilità temporanea per sviluppare i propri progetti di studio e lavoro.

3.7.4 I contributi economici per il sostegno all'abitazione

Il sostegno all'accesso all'abitazione può avvenire anche tramite erogazione di contributi economici. Alcuni enti erogano un aiuto monetario a copertura delle spese sostenute per l'alloggio. L'obiettivo è quello di alleggerire il peso della locazione sul bilancio familiare di alcune categorie di utenti stabiliti, tra cui anche i giovani, attraverso l'accredito di somme di denaro sotto forma di rimborsi o detrazioni sul costo iniziale dell'affitto. Essi dipendono strettamente dai bilanci degli enti pubblici e di conseguenza dalle linee di politica economica intraprese dalle amministrazioni locali e sovralocali.

I contributi qui raccolti derivano da fondi pubblici erogati a diverso livello territoriale. Tre sono stanziati a livello statale e dipendono dalla dotazione annua di risorse stabili

dalla legge finanziaria¹:

- il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione
- la detrazione canone di locazione a favore dei giovani per l'acquisto o locazione della prima casa
- la detrazione sul canone di locazione a favore degli studenti universitari fuori sede anche all'estero

Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione è stato istituito dall'articolo 11 della Legge n. 431/98 con lo scopo di offrire un aiuto alle famiglie in affitto da privati che non sono in grado di sostenere i canoni di mercato. Rappresenta il principale strumento previsto dalla normativa nazionale in materia di agevolazioni alla locazione. La dotazione del fondo viene quantificata ogni anno a livello nazionale, mentre le singole Regioni ed i Comuni possono mettere a disposizione ulteriori risorse. Dal 2005 al 2010 la dotazione finanziaria del Fondo è andata sempre più riducendosi, sino al totale annullamento nella ripartizione relativa all'anno 2012. Per il 2012, la quota di fondo nazionale destinato alla Lombardia è stata di circa 1.650.000 €. Nel corso degli anni il Fondo nazionale è stato ridotto del 41% dal 2000 al 2006 in controtendenza rispetto al forte aumento del fabbisogno, dimostrato da un incremento delle domande (da 7.000 richieste nel 2000 a 21.000 nel 2006).

La legge finanziaria per il 2008 (L. 24 dicembre 2007, n. 244) ha introdotto nell'articoli 16 e 15 del Testo unico delle imposte sui redditi due detrazioni per chi sostiene le spese dell'affitto per la casa adibita a propria abitazione principale. La prima a vantaggio dei giovani tra i 20 e i 30 anni che affittino una casa diversa dall'abitazione dei genitori e la seconda rivolta agli studenti fuori sede. Già la legge 431/98 ha stabilito, all'articolo 5 commi 2 e 3, la disciplina delle locazioni transitorie per immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Tali contratti consentono una riduzione fiscale del 30% del reddito imponibile e del 30% sull'imposta di registro.

I giovani di età compresa tra i 20 e 30 anni devono avere, oltre al requisito anagrafico, un reddito non superiore a 15.493,71 euro e aver stipulato un contratto di locazione ai sensi della legge 431 per un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale diversa da quella dei genitori. La detrazione è applicata per i primi tre anni di contratto ed è in cifra fissa pari a 991,60€. Se il contratto di locazione viene stipulato da più conduttori, ciascuno di essi può fruire della detrazione, nella percentuale a lui spettante.

Gli studenti fuori sede invece possono beneficiare di una detrazione del 19% sul canone di locazione. Il requisito per ottenere la detrazione è che il comune di residenza e luogo degli studi siano distanti almeno 100 km o in una diversa provincia. L'importo massimo del canone annuo su cui applicare la percentuale di detrazione è di 2.663€ quindi la detrazione può essere al massimo di 506€.

Questa misura era già stata introdotta nel 2007 e rappresentava l'unico vantaggio fiscale diretto sulla locazione abitativa. La legge finanziaria 2008 ha esteso la detrazione anche ai canoni relativi ai contributi di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in

godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fini di lucro e cooperative. Dal 2008 possono beneficiare della detrazione anche gli studenti italiani iscritti all'estero.

Infine tre contributi sono emessi dalla Regione Lombardia e sono:

- Fondo Sostegno Affitto
- Fondo Sostegno Affitto Disagio Acuto (FSDA)
- Agevolazioni alle giovani coppie per l'acquisto della prima casa

Il contributo erogato tramite il Fondo Sostegno Affitto è determinato in funzione dell'entità del canone di locazione, della situazione socio economica, del numero di domande presentate e delle risorse finanziarie disponibili. E' un contributo economico a carico dello Stato, della Regione e del Comune per gli inquilini che hanno un contratto di locazione con proprietari privati. Dal 2012, a seguito dell'estinzione dei fondi statali, la misura del FSA è stata modificata con l'attivazione del Fondo a sostegno delle famiglie con disagio economico acuto (FSDA); la misura ha aiutato circa 11.000 famiglie, con fondi quasi interamente regionali. Il Comune di Milano compartecipa con una quota diversificata per anno. Nel 2012, il Comune ha partecipato con il 40% di risorse sul totale calcolato da Regione Lombardia. L'accesso al fondo avviene in base a requisiti di tipo reddituale, mentre per il FSA lo sbarramento era a € 6.197€ (10.329€ per over 65 e single con figli minori), con FSDA è stato abbassato a 4.000 €/anno di ISEE, andando ad intercettare prevalentemente situazioni molto a rischio la cui domanda dovrebbe necessariamente ricollocarsi nella fascia di canone sociale dell'edilizia pubblica. Il contributo viene erogato direttamente al locatore, previo impegno di non aggiornare il canone per una annualità, di non attivare procedure di rilascio e di rinnovare il contratto in scadenza entro l'anno di bando o stipularne uno nuovo nel caso il contratto sia stato già risolto al momento della presentazione della domanda, senza aumentare il canone. Il limite massimo di contributo erogabile è di € 1.200.

Infine, la Regione con Finlombarda SpA, ha costituito un fondo di 5.000.000 € per abbattere fino al 2% gli interessi del mutuo per l'acquisto della prima casa. I profili di riferimento sono "giovani coppie", riconosciute con unione matrimoniale e costituite da persone minori di 36 anni di età, con un reddito compreso tra i 9.000 € e 35.000 € ed residenti in Lombardia da almeno 5 anni. Il contributo è calcolato su un finanziamento massimo di 150.000 euro.

Il Comune di Milano dal 2011 ha attivato un contributo a sostegno del reddito delle persone e delle famiglie in situazione di crisi per la perdita del lavoro e a sostegno delle giovani coppie per l'acquisto o la locazione della prima casa. Le risorse derivano da residui dei bandi "anticrisi" e "giovani coppie". Il fondo prevede quindi due tipologie di sostegno: l'intervento A si rivolge alle famiglie che hanno subito la perdita o la riduzione del reddito da lavoro; l'intervento B, Fondo a sostegno di progetti di vita in comune, stabilisce un contributo una tantum fino ad un massimo di € 5.000, per la locazione di un immobile di

proprietà privata da destinare a prima abitazione oppure per le spese notarili o altre spese connesse all'acquisto di un immobile della stessa tipologia. I requisiti per l'accesso al secondo intervento sono: di essere coabitanti o sposati, minori di 40 anni, con reddito familiare inferiore a 25.000 € annui e con un contratto di locazione o acquisto per la prima casa.

3.7.4.1 Il contributo economico è equiparabile all'offerta dell'alloggio?

I contributi economici per l'abitazione sono quindi divisi in due tipologie. Alcune sono detrazioni sulle imposte al reddito, che hanno la finalità di sostenere i redditi delle famiglie che contribuiscono al mantenimento dei figli fuori casa e potrebbero contribuire a ridurre l'incidenza delle situazioni contrattuali non regolate né tutelate.

Le erogazioni monetarie invece sono finanziamenti a tantum rilasciati per tamponare temporaneamente la difficoltà nel mantenimento dell'abitazione. Questo tipo di soluzione non sembra però risolutiva di una condizione di difficoltà che evidentemente non può risolversi in un intervento puntuale. Il sistema dei contributi è una politica chiaramente orientata al beneficio dei locatari in quanto, con una soluzione di emergenza permette ad essi di ottenere il canone richiesto, anche quando questo sia evidentemente insostenibile per gli inquilini, contribuendo non tanto al sostegno delle famiglie quanto al mantenimento di una situazione fortemente sbilanciata tra offerta e possibilità della domanda. L'assenza di qualsiasi regola nell'attuale mercato delle locazioni milanese e la sostanziale assenza di adeguate misure di calmieramento, rendono queste erogazioni poco efficaci come forme di sostegno del reddito, peraltro di entità sempre più modesta. L'Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa calcola che il contributo all'affitto erogato attraverso dai comuni lombardi ha inciso nel 2010 mediamente per il 23% delle spese di affitto. Nella città di Milano circa il 50% dei nuclei richiedenti ha ricevuto un contributo che ha coperto non più del 10% dell'affitto.

3.8 Le quantità dell'offerta

alloggi e posti letto per l'accoglienza dei giovani

I progetti illustrati in precedenza vengono qui considerati insieme al fine di evidenziare il peso di questo segmento di offerta sulla città.

A causa numerosi elementi di diversità tra gli interventi si è scelto di mantenere una divisione in due segmenti: da una parte un'offerta rivolta ad esigenze di più lungo periodo, la cui unità di misura sono gli alloggi, dall'altra l'offerta destinata invece alla residenza temporanea è considerata nel numero di posti letto che offre.



1.375 ALLOGGI

13 progetti

4 COHOUSING

3 INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE

5 PROGETTI IN AMBITI DI EDILIZIA PUBBLICA

1 RECUPERO EDILIZIO IN AMBITO PRIVATO

COMPRARE UN APPARTAMENTO A MILANO COSTA

in edilizia convenzionata 2.000 €/mq

prezzo al mq per un bilocale di 75 mq circa nei contesti di via Zoia, via Cenni e in via San Giusto per il progetto Abitagiovani. Fonte: siti web dei progetti

da privato

3.688 €/mq

media milanese. Fonte: OSMI

AFFITTARE UN APPARTAMENTO A MILANO COSTA

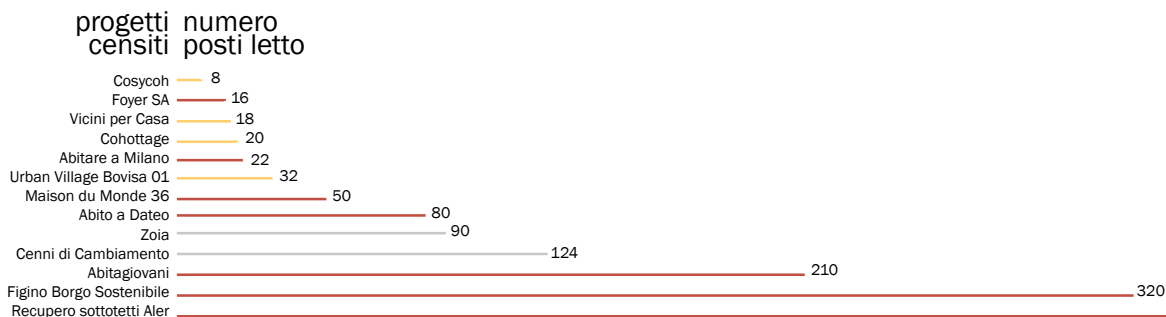
in edilizia convenzionata 345-420
€/mese

prezzo al mq per un bilocale di 75 mq circa in via Cenni.
Fonte: sito web cennidicambiamento.it

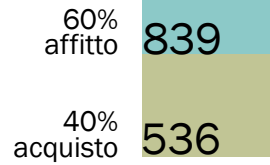
da privato

950 €/mese

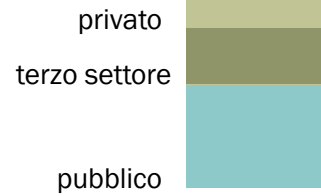
media milanese. Fonte: OSMI



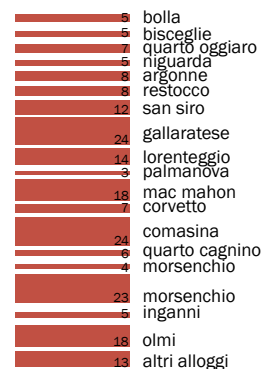
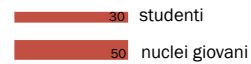
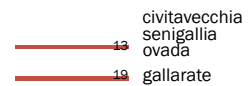
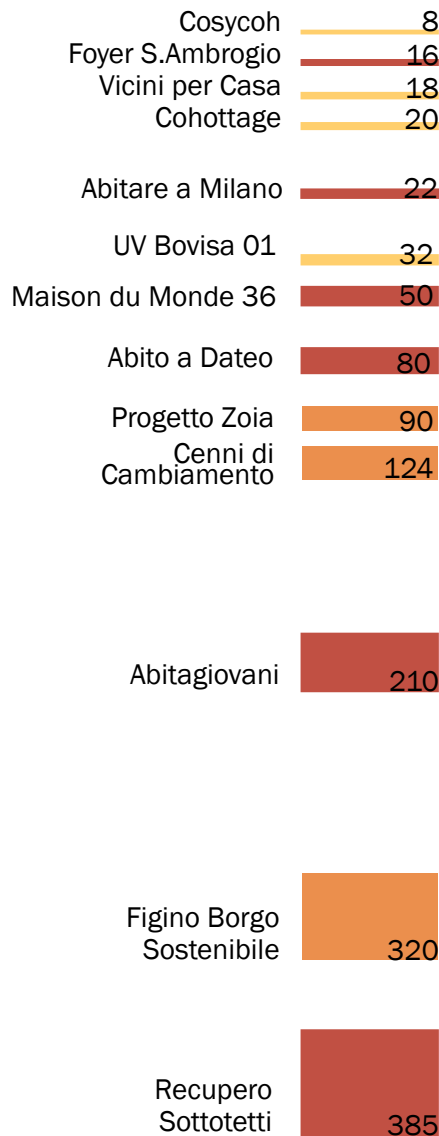
Accesso



Promotore



Dettaglio numero alloggi



8.607 POSTI LETTO

62 strutture rilevate 69 progetti in mappa

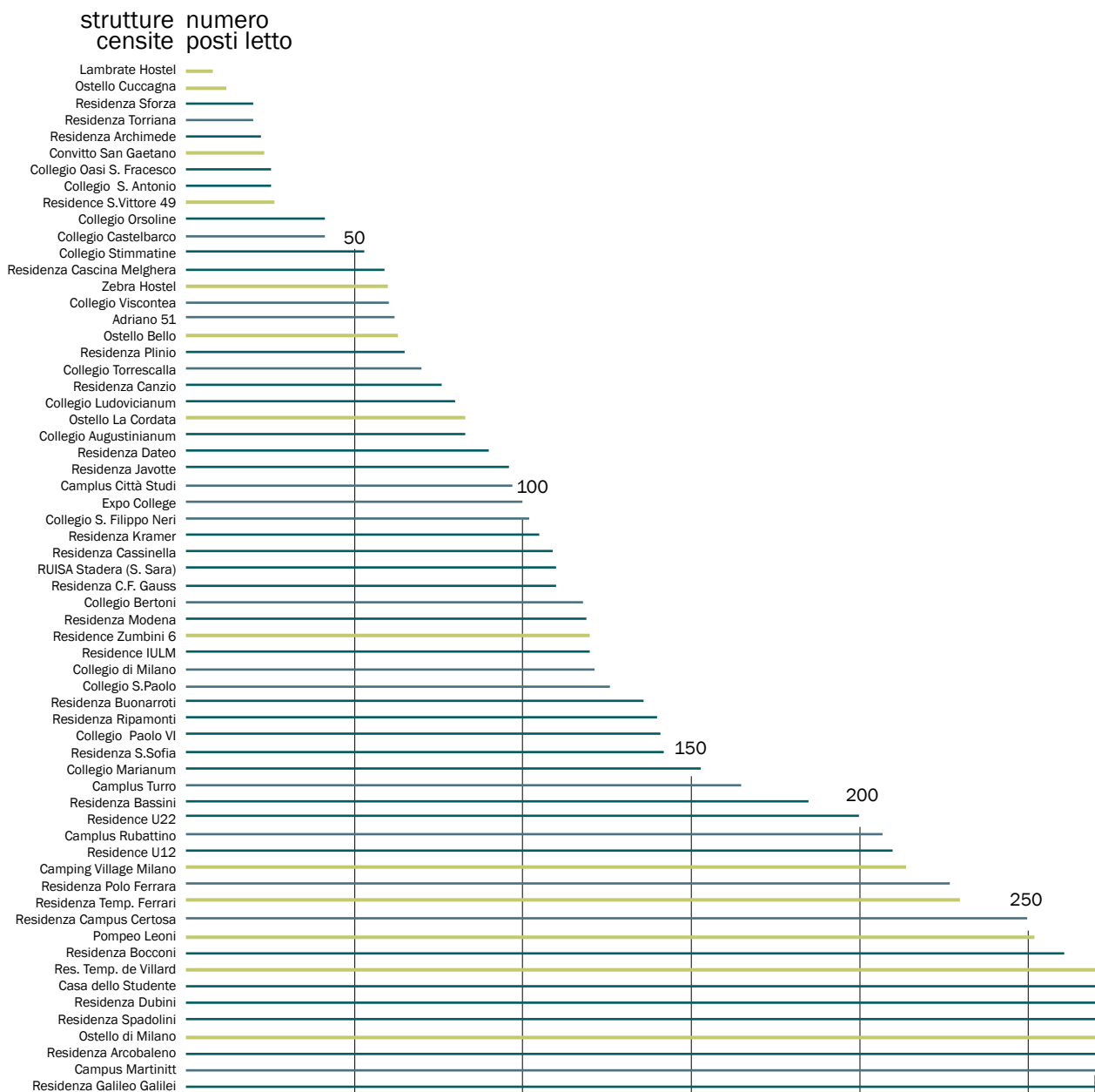
10 OSTELLI (+ 4 strutture ricettive a basso costo)

3 RESIDENZE TEMPORANEE

2 SERVIZI PER L'AFFITTO DA PRIVATI

35 RESIDENZE UNIVERSITARIE

+ 19 STRUTTURE CONVENZIONATE o AUTONOME



UNA NOTTE A MILANO COSTA

fonte: rilevazione propria

in ostello 25€

in foresteria 22€

in residence 60€

STUDIARE A MILANO COSTA

stanza singola

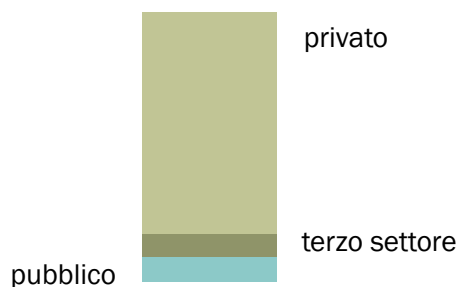
in appartamento privato 350-500€

stanza singola

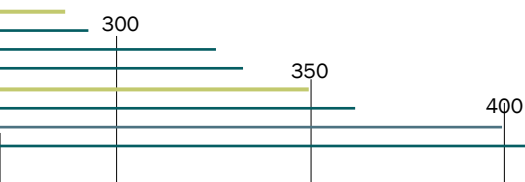
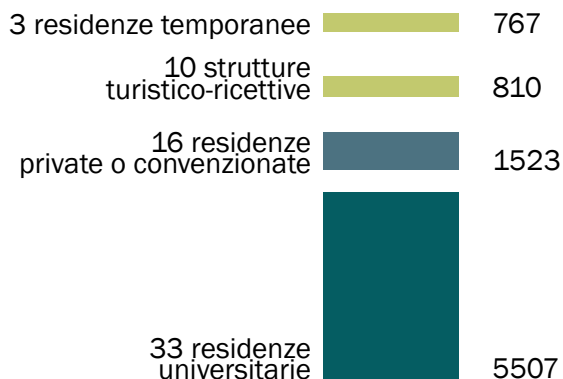
in studentato 300-500€

fonte: Politecnico, Cidis

Promotore



Dettaglio numero posti letto



3.9 I soggetti protagonisti dell'offerta

approcci diversi per trattenere i giovani in città

I soggetti che oggi rivolgono una parte della loro offerta abitativa ai giovani hanno rilevanza e logiche differenti e possono essere suddivisi in quattro categorie:

- soggetti pubblici, enti locali e università pubbliche
- soggetti privati, in particolare società di sviluppo immobiliare, proprietari di immobili e fondazioni
- i soggetti del terzo settore, cooperative sociali e fondazioni bancarie, che realizzano edilizia sociale privata. Questi soggetti lavorano anche in partnership con il soggetto pubblico.
- le associazioni

Inquilini attivi e collaborativi cercansi!



3.9.1 I soggetti pubblici: strategie per aumentare e differenziare l'offerta abitativa

Gli interventi ad opera dei soggetti pubblici esprimono la volontà di ripensare il ruolo e le possibilità dell'offerta abitativa pubblica. L'attore pubblico, infatti, si trova oggi a dover affrontare una domanda abitativa sempre più diffusa e variegata che, per mancanza di risorse, non riesce a collocare all'interno del proprio campo di azione, demandando sempre più al soggetto privato il trattamento dei bisogni delle fasce intermedie. Questa difficoltà ha determinato una forte "specializzazione" dell'intervento pubblico, quasi esclusivamente rivolto alle situazioni di disagio più marcato, con forti ripercussioni sulla vita dei quartieri di edilizia pubblica. Per affrontare queste esternalità e ampliare la propria capacità intervento, i soggetti pubblici stanno mettendo in campo strumenti di gestione alternativa delle risorse, diversificando i canali di accesso all'edilizia residenziale pubblica. E' il caso questo di progetti come Foyer Sant'Ambrogio, Abitagiovani o del Programma di Recupero dei Sottotetti promosso da Aler. Gli interventi prevedono il recupero del patrimonio esistente, con l'obiettivo sia di rimetterlo in funzione, sia di ripensarne il ruolo, intercettando, seppur parzialmente, le nuove esigenze abitative emergenti. In particolare il Comune di Milano ha sperimentato modalità di assegnazione degli alloggi pubblici che hanno esonerato parte del patrimonio dalla graduatoria pubblica, ottenendo così l'ingresso di popolazione giovane, con l'obiettivo di mitigare la concentrazione del disagio nei quartieri.

All'interno di questa sperimentazione il pubblico ha, perciò, svolto un'operazione di ricognizione delle proprie risorse, al fine di individuare "progetti pilota" di una rinnovata capacità gestionale del, e dei soggetti che potessero sostenere una progettualità alternativa della risorsa pubblica. In primo luogo sono stati attivati strumenti per intercettare e incanalare le risorse economiche dei privati verso interventi di rilevanza sociale, attraverso agevolazioni fiscali, garanzie sul rischio degli investimenti e l'attivazione di risorse di difficile accesso, come nel caso della concessione delle aree a standard per progetti di edilizia sociale privata. In questo modo il pubblico assume un ruolo di indirizzo e orientamento delle risorse private verso un campo d'azione che possa generare profitti pur mantenendo un'alta utilità pubblica. In questi casi, però, il ruolo del soggetto pubblico è quello di agevolare i processi privati, ma senza un vero e proprio ruolo di guida in quanto lo sviluppo la realizzazione e la gestione degli interventi rimane in capo al soggetto privato. In secondo luogo molti sforzi sono stati rivolti al tema dell'edilizia residenziale universitaria. Il Comune di Milano ha mostrato la volontà di sviluppare sinergie con gli atenei pubblici della città, come dimostrano le delibere di concessione degli immobili comunali dismessi di edilizia scolastica per la realizzazione di residenze universitarie, benché ancora pochi progetti siano stati realizzati. Aler, invece, attraverso alcuni programmi di intervento straordinario come i Contratti di Quartiere, ha sbloccato risorse da destinare a nuovi interventi, rivolti a particolari categorie di utenti considerate prioritarie tra cui gli studenti. Nel 2004 ha attivato il Programma Residenze Universitarie, attualmente in

fase di completamento, che prevede la realizzazione di quattro studentati ricavati dalla ristrutturazione di immobili del proprio patrimonio. Dal 2005, inoltre, è iniziato il recupero dei sottotetti per uso abitativo di alcuni stabili in sette ambiti di edilizia pubblica.

Rispetto al tema della residenze per studenti i soggetti pubblici si sono fatti promotori di numerosi interventi, identificando la questione come tema di interesse generale per la città. Le università pubbliche, in qualità di gestori delle residenze, diventano così soggetti trainanti nella trasformazione dei quartieri e le residenze elementi di qualità per i contesti in cui si trovano localizzate. Le amministrazioni pubbliche e le università formano alleanze e reti importanti per attrarre investimenti e domanda in un sistema diffuso che incentiva la presenza e il passaggio di nuove popolazioni in diversi luoghi della città.

3.9.2 I soggetti privati: i giovani imprenditori della città cosmopolita

Alcuni interventi sono stati realizzati, con tempi e modi differenti, da soggetti privati, proprietari delle aree o degli immobili. Tra i progetti rivolti ai giovani gli imprenditori privati hanno avviato prevalentemente attività turistico-ricettive, che si rivolgono ai giovani principalmente attraverso un servizio a basso costo. In alcuni casi di ostelli aperti più recentemente, però, il servizio di accoglienza è stato integrato con altre attività rivolte ad ospiti ed esterni anche spazi pubblici che accolgono bar o eventi culturali, intercettando così un pubblico di giovani più ampio e variegato rispetto ad una struttura ricettiva tradizionale. Questa capacità di intercettare la domanda di spazi di socialità per giovani, sia stanziale che di passaggio, deriva dalla conoscenza diretta di questo fenomeno di coloro che hanno avviato le attività. I proprietari e gestori di queste strutture sono spesso giovani che si rivolgono a giovani. Quindi non solo prezzi contenuti ma anche un'atmosfera e degli spazi accoglienti.

3.9.3 I soggetti privati: cohousing come modello di abitare giovane

Il mercato privato non sembra aver ancora affrontato in modo chiaro il tema della residenza rivolta ai giovani. L'esperienza che maggiormente dimostra un'attenzione specifica verso questa categoria di destinatari è quella dei progetti di cohousing. Il soggetto che si è affermato a Milano in questo campo è NewCoh srl, società di sviluppo immobiliare e servizi nata nel 2005 con il nome di Cohousing Ventures. La società ha realizzato in via sperimentale, con la collaborazione del Politecnico di Milano, il primo progetto di cohousing a Milano: Urban Village nel quartiere Bovisa. La società si è successivamente consolidata, con l'ingresso di nuovi soci e la stabilizzazione definitiva dei progetti, cambiando nome in NewCoh srl. Oltre alla società immobiliare, NewCoh ha anche dato vita ad una community (cohousing.it), che ad oggi conta oltre 15.000 iscritti, con l'obiettivo di mettere in contatto potenziali interessati a progetti di cohousing, per formare gruppi di residenza a cui proporre progetti residenziali. A parte per l'esperimento di Bovisa, la società è un soggetto autonomo nella gestione e realizzazione degli interventi, che attualmente a Milano sono tre: Cosycoh, Cohottage e Urban Village Bovisa 01.

3.9.4 Le fondazioni come gestori della residenze universitaria: offerta di eccellenza per un'utenza selezionata

Una parte dell'offerta residenziale per studenti è stata realizzata da soggetti privati, in particolare fondazioni di cui molte di ambito cattolico. I progetti hanno una forte vocazione educativo-formativa e offrono servizi esclusivi e condizioni privilegiate di studio e accesso al mondo del lavoro. Questi programmi di accoglienza universitaria sono stati realizzati con il sostegno di importanti soggetti del mondo dell'imprenditoria e della cultura, che con l'obiettivo di formare la futura classe lavorativa, garantiscono l'inserimento degli studenti in canali privilegiati per la formazione e l'avviamento al lavoro offrendo servizi di orientamento personalizzati, programmi formativi individuali e numerose occasioni di accesso a contributi per il sostegno allo studio. Questi servizi in aggiunta alla residenza costituiscono un'offerta di eccellenza, il cui accesso è vincolato a requisiti di merito e alti costi. Le residenze private si rivolgono in parte agli studenti delle università private, benché l'accesso non ne sia riservato, in parte sono convenzionate con le università pubbliche.

La **Fondazione Collegio delle Università Milanesi** è nata con il contributo delle università Statale, Cattolica, Bocconi, IULM, Bicocca, Politecnico, Università Vita-Salute San Raffaele insieme a soggetti pubblici e privati come il Comune di Milano, la Provincia di Milano, la Regione Lombardia, Assolombarda, Camera di Commercio di Milano e alcune imprese³⁴. L'obiettivo costituente della Fondazione è quello di offrire alloggi agli studenti più meritevoli. L'accesso alle strutture è pertanto vincolato al possesso di requisiti di merito, sia per quanto riguarda la carriera universitaria in corso, sia i risultati conseguiti durante la scuola secondaria, oltre che ad un test. La permanenza nella struttura è associata alla partecipazione obbligatoria ad uno dei corsi di aggiornamento proposti come attività formative. La fondazione è stata istituita per la gestione del Collegio di Milano, aperto nel 2003, e successivamente ha attivato il progetto Expo College, cinque residenze realizzate tra il 2011 e il 2015 per studenti e ricercatori che si trovano a Milano per progetti legati all'esposizione universale.

Alcune residenze, invece, sono gestite dalla **Fondazione CEUR**, (Centro Europeo Università e Ricerca). Nata nel 1990, la Fondazione ha lo scopo di offrire un progetto educativo d'eccellenza, attraverso la creazione di un'offerta di alloggi per studenti universitari affiancata ad un programma di attività culturali riservate, corsi di approfondimento, servizi di tutoring allo studio e orientamento al percorso lavorativo. Dal 2007 CEUR è l'ente gestore delle residenze Camplus, una rete di otto residenze universitarie situate a Bologna, Milano, Catania e Torino. I collegi della rete Camplus mettono a disposizione degli studenti numerose attività e servizi per lo studio, il tempo libero e l'avviamento al lavoro. Tra le 18 residenze universitarie convenzionate presenti a Milano, 9 fanno riferimento a soggetti di ispirazione cattolica. Alcune fondazioni erogano proprie borse di studio a copertura dei costi di alloggio, l'assegnazione dei posti letto non dipende però direttamen-

te dai bandi delle università. Il fine comune delle fondazioni cattoliche è principalmente quello di inserire gli studenti in un ambiente che trasmetta i valori della cultura cattolica, intendendo i servizi di accoglienza come una delle attività a servizio delle famiglie sostenitrici per l'educazione e l'indirizzo delle nuove generazioni.

La **Fondazione RUI** nasce nel 1959 da un gruppo di privati (docenti, genitori e professionisti), fedeli della prelatura della Santa Croce e Opus Dei, con l'obiettivo specifico di realizzare e gestire collegi universitari rivolte agli appartenenti all'ordine. Attualmente la Fondazione gestisce sei strutture per un totale di oltre 450 posti letto. L'ammissione avviene a seguito di un test e di un colloquio conoscitivo. Agli studenti viene offerto un programma di corsi interdisciplinari, attività culturali, e un servizio di coaching (Programma JUMP – Job University Matching Project).

La **Fondazione Vincenziana**, invece, nasce, negli anni '30, con lo scopo di accogliere i giovani lavoratori giunti a Milano dal sud Italia, garantendo loro una situazione abitativa protetta e una guida spirituale che fosse d'aiuto per affrontare il cambiamento. Con il tempo l'attività di accoglienza si è ampliata ma forte rimane la finalità educativa del progetto. Oggi la Vincenziana ha tre strutture per la residenza universitaria, che offrono in totale 346 posti letto. All'intero delle residenze gli studenti sono coinvolti in attività sviluppare una riflessione sul senso dell'esperienza comunitaria.

3.9.5 L'intervento del terzo settore: offerta abitativa e accompagnamento sociale

Questa categoria di soggetti, tradizionalmente legata ad attività di gestione sociale, come soggetto sussidiario dell'ente pubblico, ha assunto il ruolo, con forza dagli anni novanta, anche di produttore di edilizia residenziale sociale. L'accesso all'edilizia pubblica, infatti, è andato progressivamente a conformarsi come un imbuto, il cui spazio di accesso, è divenuto molto stretto, andando ad intercettare situazioni di forte marginalità sociale. In un momento di difficoltà del pubblico nel soddisfare la domanda abitativa in crescita, i soggetti del terzo settore, con diverse modalità di intervento e di finanziamento, hanno fornito una risposta, rivolgendo la propria offerta abitativa verso quelle fasce di disagio non acuto, di cui hanno recepito e interpretato la domanda. Benché in molti casi la risposta sia limitata nelle quantità e negli effetti, l'ingresso dei privati nel trattamento della domanda abitativa ha assegnato a queste realtà un campo di intervento specifico e di competenza quasi esclusiva: l'housing sociale. Il ruolo di questi attori dipende dalla natura e dalla capacità di attivare risorse e collaborazioni dei diversi soggetti. Le realtà del terzo settore di seguito descritte si caratterizzano per interventi che associano alla produzione di patrimonio anche l'erogazione di servizi di accompagnamento sociale all'inserimento dei nuovi abitanti nella dimensione abitativa e allo sviluppo di processi di aggregazione.

La **Cordata** è una cooperativa sociale che nasce nel 1989 da alcuni soci dell'Associazione Guide e Scout Cattolici Italiani (AGESCI). La cooperativa affronta, con i suoi progetti,

i diversi aspetti legati al tema dell'accoglienza: a partire dalla dimensione abitativa, più o meno di lungo periodo, sviluppa interventi di accompagnamento sociale e di sostegno all'autonomia di soggetti con disagi sociali, familiari o fisici. I campi di progettazione specifici sono: l'offerta abitativa a prezzi contenuti, in cui rientrano i progetti di housing sociale e le strutture ricettive; i progetti educativi e di assistenza sociale legati a minori e giovani, disabili, nuclei familiari fragili. L'elemento caratterizzante dei progetti di Cordata è, quindi, l'integrazione del tema educativo con quello abitativo. Negli anni la cooperativa ha consolidato il proprio ruolo sul territorio comunale e provinciale e attualmente è uno dei soggetti più attivi nel campo dell'accoglienza sociale privata. In particolare La Cordata, non essendo proprietaria delle strutture che gestisce, attiva con soggetti privati e enti locali convenzioni d'uso per periodi di tempo medio-lunghi (indicativamente dai 15 ai 30 anni), come nel caso delle portinerie del quartiere Sant'Ambrogio per l'avvio e la gestione del servizio di accoglienza Foyer. Il primo progetto realizzato da La Cordata è l'Ostello di via Burigazzo 11. Dal 2000 circa ha attivato diversi progetti abitativi a Milano e in Provincia, tra i quali il principale è Appodi Innovativi, inserito nel contesto del Villaggio Barona.

La Fabbrica di Olinda è il soggetto economico che fa capo all'associazione di volontariato Olinda. Dal 1999 opera per l'inserimento lavorativo di persone a rischio di emarginazione sociale, rendendosi in questo modo anche autosufficiente dal punto di vista economico. All'interno degli spazi recuperati dell'ex ospedale psichiatrico Polo Pini, Olinda promuove attività culturali, di sensibilizzazione rispetto ai temi del disagio psichico e dell'emarginazione dei soggetti portatori. All'interno della stessa struttura la cooperativa ha anche attivato diversi progetti di avviamento al lavoro per persone disabili, tra cui anche un ostello. Le attività di questo tipo sono soprattutto spazi di aggregazione che rendono l'ex ospedale un progetto sociale aperto e integrato nella città.

Tra i soggetti del privato sociale si trovano anche le fondazioni di origine bancaria, che hanno acquisito un ruolo determinante nella garanzia la fattibilità economica di molti dei progetti attualmente in corso di realizzazione.

Fondazione Housing Sociale è un ente nato dal Programma Housing Sociale della Fondazione Cariplo che, dal 1996, ha finanziato attraverso bandi iniziative provenienti dal terzo settore nel campo dell'edilizia sociale. Lo scopo della fondazione è principalmente la promozione di interventi abitativi che aumentino l'offerta di alloggi a basso costo, individuando e coinvolgendo le risorse di possibili finanziatori interessati a sviluppare progetti ad alto valore etico e sociale in cambio di una certo ritorno economico (Balducci 2004), come sgravi fiscali e accelerazione dei processi di realizzazione delle opere. Nel suo rapporto con il soggetto pubblico l'azione della Fondazione si pone come stimolo e integrazione all'intervento pubblico, sostenendo lo sviluppo di progetti di recupero e valorizzazione delle aree, attraverso soprattutto strumenti di agevolazione nell'utilizzo delle aree. Nel 2005, infatti, la Fondazione ha firmato un accordo con il Comune di Milano per l'utilizzo di tre aree vincolate a standard per la realizzazione di edilizia in locazione a canone moderato e convenzionato. In questo accordo rientrano le aree di via Cenni e di

Via Rasari (Figino) e di via Ferrari.

Il target degli interventi promossi è quello specifico della fascia grigia di rischio abitativo. Il ruolo assunto dalla Fondazione è di sostituzione nei confronti dell'attore pubblico che, ritirandosi dal campo del bisogno abitativo diffuso, si concentra oggi sulla solvenza della domanda abitativa emergenziale, demandando al soggetto privato il trattamento della quella quota di domanda non coperta. Lo strumento principale di finanziamento degli interventi promossi da FHS è il Fondo Immobiliare di Lombardia, partecipato da Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti, Intesa San Paolo, Banca Popolare di Milano, Assicurazioni Generali, Cassa Italiana Geometri, Prelios, Telecom Italia³⁵. La partecipazione alla Fondazione di Regione Lombardia, Fondazione Cariplo e molte realtà imprenditoriali e finanziarie, consente alla Fondazione Housing Sociale di essere partner autorevole per il Comune, che concede perciò un'agevolazione sull'acquisizione delle aree in cambio di un contributo nell'aumento dell'offerta abitativa a basso costo. Proprio questa caratteristica ha fatto di Fondazione Housing Sociale un soggetto trainante e determinante per lo sviluppo di programmi ed interventi di housing sociale a Milano e in Lombardia, ponendosi come interlocutore principale e partner ambito sia dall'amministrazione che dai soggetti operanti nel medesimo settore con capacità minori di mobilitazione delle risorse. Dovendo, però, garantire un ritorno economico agli investitori del Fondo, gli interventi promossi e le modalità di gestione della domanda abitativa seguono logiche di programmazione e controllo degli esiti di progetto (sia dal punto di vista edilizio, economico e sociale) e di profitto proprie dei soggetti privati.

Le cooperative edilizie completano il panorama dei soggetti che intervengono nella produzione di edilizia sociale privata. Queste realtà si caratterizzano, storicamente, per la finalità mutualistica dei loro interventi, proponendo un'offerta abitativa a canoni calmierati che punta a discostarsi dalla produzione edilizia tradizionale per una forte vocazione sociale e non speculativa. Le cooperative di abitanti, infatti, sono tradizionalmente l'espressione di una concezione collettiva dell'abitare, che ha inteso la produzione edilizia come un bene per la collettività, realizzato attraverso lo sforzo cooperativo dei soci. Questi principi hanno portato alla realizzazione di interventi in cui fondamentale è stata la partecipazione dei soci, in un dimensione in equilibrio tra il possesso individuale e la collettivizzazione delle risorse per un fine comune. Recentemente l'ingresso delle cooperative di abitanti nel processo di produzione edilizia è stato fortemente incentivato dalle Amministrazioni, attraverso dispositivi di agevolazione alla produzione di edilizia convenzionata. In particolare il Comune di Milano ha concesso, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, significative riduzioni sui canoni affitto dei terreni e ha reso edificabili numerose aree vincolate a standard. L'intervento delle cooperative di abitanti assume così, nella strategia della pubblica amministrazione, una rilevanza economica e sociale non indifferente. Sostegno ai redditi intermedi espulsi dal mercato e dalla città e motore di investimenti su aree precedentemente non utilizzate. Due cooperative, **Solidarnosc e Ferruccio De Gradi**, hanno partecipato nel 2005 ad un bando comunale

per l'assegnazione di aree di proprietà comunale vincolate a standard, destinato agli operatori di settore. Solidarnosc è una cooperativa a proprietà divisa, attiva dal 2003 su tutto il territorio nazionale. Ferruccio De Gradi, invece è una cooperativa a proprietà indivisa, che realizza alloggi nel territorio della provincia di Milano. Hanno ottenuto l'area di via Fratelli Zoia, lavorando insieme per l'ideazione e la realizzazione del Progetto Zoia.

Infine **La Ringhiera scarl** e Habitare Service srl insieme gestiscono l'intervento di Pompeo Leoni. La prima è una cooperativa edificatrice nata nel 1989 con l'intento di fornire sistemazioni temporanee a studenti fuori sede. Attualmente, nonostante lavori su tutto il territorio nazionale e conti più di 1.300 soci in Italia, La Ringhiera si sta affermando a Milano come soggetto di riferimento per l'offerta abitativa temporanea, avendo in cantiere un'altra residenza di prossima realizzazione nel quartiere Bicocca³⁶. Ad essa si appoggia la società di servizi Habitare Service che si occupa della gestione di alloggi a locazione temporanea rivolgendosi però anche al mondo dell'impresa.

I SOGGETTI PROTAGONISTI DELL'OFFERTA

SOGGETTI PUBBLICI

● enti e istituzioni pubbliche

● università pubbliche

SOGGETTI PRIVATI

● imprenditori e società immobiliari, fondazioni

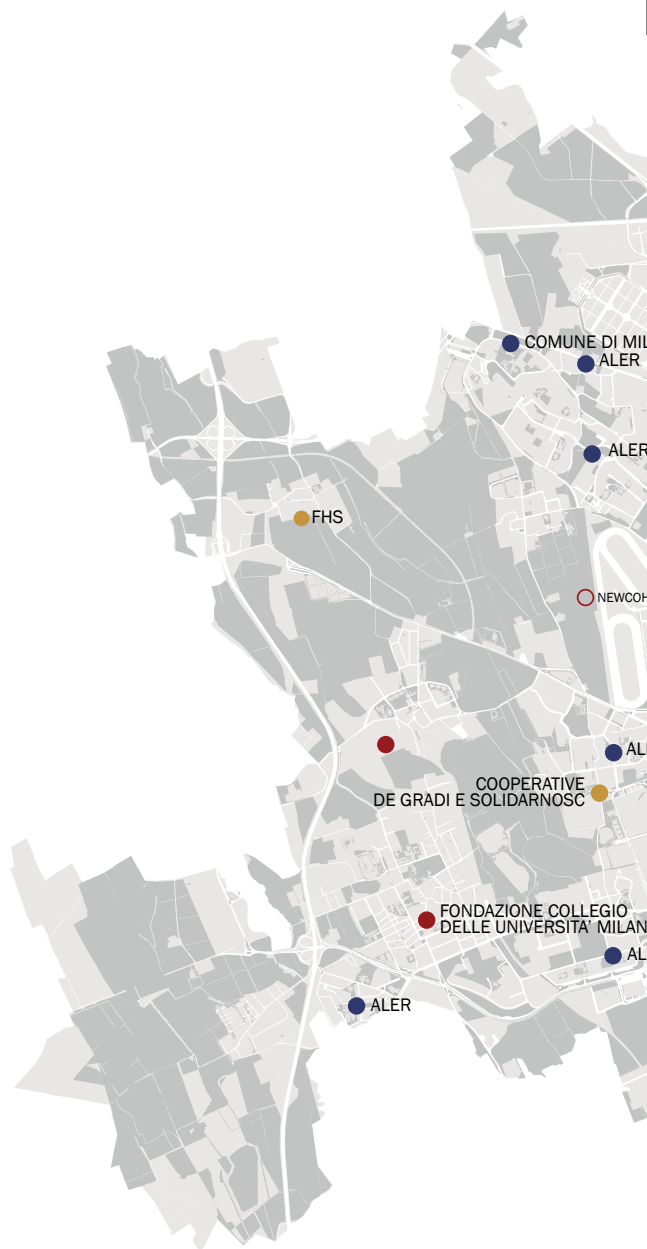
● università private

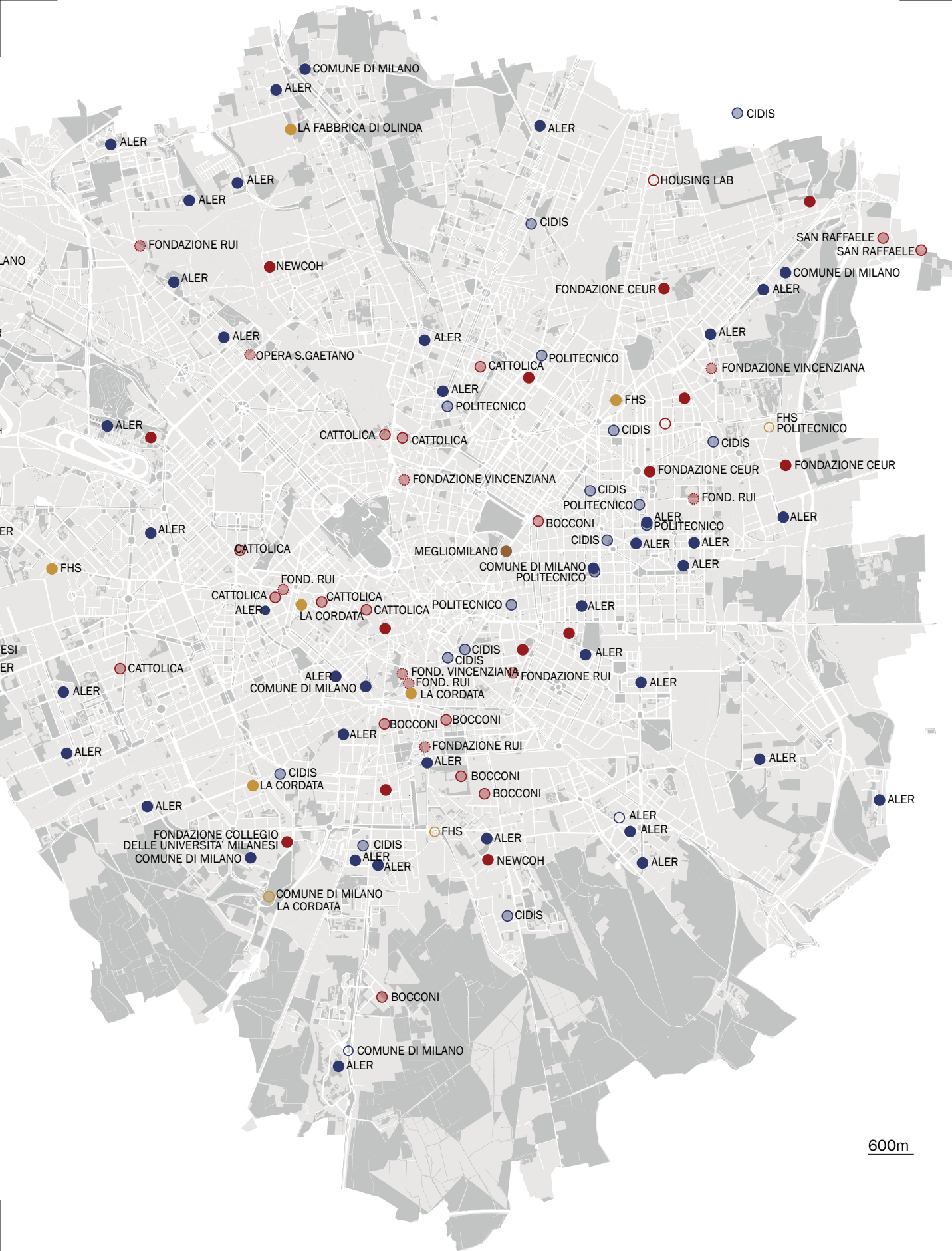
● fondazioni cattoliche

● soggetti del terzo settore

● partnership pubblico-privato

● associazioni





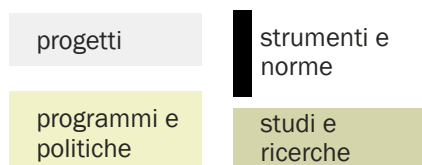
3.10 I progetti nel tempo

evoluzione di una discussione emersa di recente

Una lettura sequenziale dei progetti è di aiuto per studiare l'evoluzione della riflessione, teorica e progettuale, dell'abitare rivolto alla popolazione giovane.

Emerge immediatamente come molti dei casi esplorati si collochino all'interno di un dibattito molto recente, i cui risultati possono essere solamente ipotizzati. Per questo motivo è utile ripercorre all'indietro la ricerca di casi studio per capire come si sono generate alcune proposte di intervento e in quale frame politico si collocano oggi. La lettura cronologica dei progetti è intrecciata perciò con altri elementi, che concorrono a formare un quadro complessivo più approfondito dei diversi momenti delle politiche abitative in oggetto.

Si cerca quindi di illustrare una lettura aggregata, al fine di ipotizzare l'esistenza di alcune fasi successive diverse per approccio al tema e soggetti trainati.



***Elementi che compongono la timeline:**

- i progetti abitativi, che trovano corrispondenza nella mappa;
- i programmi e le politiche per l'offerta abitativa rivolta ai giovani che hanno avviato i progetti discussi;
- gli strumenti e le norme che costituiscono il quadro in cui si inseriscono i progetti e l'azione dei soggetti
- gli studi e le ricerche riguardanti la questione abitativa della popolazione giovane

3.10.1 Gli anni '90-2000: abitare da studenti

Possiamo notare come le università siano state per lungo tempo il motore principale, se non unico, dell'offerta abitativa per i giovani. Esse infatti fin dalla fondazione hanno dotato la città di residenze che ospitassero gli studenti fuori sede, rendendo Milano meta di studi attrattiva per i giovani provenienti da tutte le parti d'Italia. Il tema dell'abitare, legato alla condizione di studente universitario, è in questa fase totalmente a carico dei soggetti che compongono l'offerta formativa della città.

Inoltre, si può notare come, fino agli anni '70 circa, molte delle residenze universitarie fossero legate ad istituti religiosi e fondazioni private.

Dagli anni 2000, poi, il tema delle residenze universitarie viene preso in carico anche dal soggetto pubblico, che ne supporta e incentiva la realizzazione, alimentando così anche il dibattito sull'esigenze della popolazione studentesca. Gli atenei non sono così più i soli responsabili dell'offerta, ma il loro ruolo li rende soggetti determinanti nella trasformazione della città. Nei primi anni del duemila infatti la Regione Lombardia, applicando la legge 333/2000 (che disciplina la realizzazione e il finanziamento delle opere per l'edilizia residenziale universitaria), e il Comune di Milano si muovono su due fronti paralleli e complementari al fine di aumentare l'offerta di alloggi per studenti. Gli istituti vengono incaricati della gestione immobiliare e si predispongono soluzioni innovative per ampliare l'offerta abitativa complessiva, come dimostrano, ad esempio, i provvedimenti di utilizzo degli immobili di edilizia residenziale pubblica³⁷.

Benchè non si nota una forte riflessione, teorica e progettuale, sulle esigenze abitative dei giovani, senza dubbio la popolazione studentesca è considerata in questa fase una risorsa imperdibile per la città. Lo sforzo è quello di trattenerla, nell'ottica sia di una crescita in termini di competitività del sistema universitario milanese e della città su scala internazionale, ma anche come elemento di stimolo per la rivitalizzazione di contesti depotenziati o depressi.

La realizzazione di nuove residenze universitarie però non è attualmente una questione esaurita. Piuttosto gli interventi più recenti mostrano la volontà di risolvere la domanda integrandola in progetti non settoriali, come le residenze temporanee, ma anche di realizzare un servizio agli studenti più diffuso per una maggior integrazione della popolazione nella città. Quote di alloggi per studenti sono perciò inserite in molti progetti abitativi di nuova realizzazione o di recupero: la residenza universitaria diventa così materiale malleabile e valore aggiunto ai contesti, sfruttando spazi residuali come i sottotetti, o contribuendo alla vitalità dei contesti e delle comunità da poco insediate.

1900

1902 nasce l'Università Commerciale L. Bocconi
1921 nasce l'Università Cattolica del Sacro Cuore

1921 **Collegio Ludovicianum**
(Cattolica)

1924 nasce l'Università Statale

1933 **Collegio Augustinianum**
(Cattolica)

1934 **Residenza universitaria
Casa dello Studente**
(Politecnico)

1938 **Collegio Marianum**
(Cattolica)

1948 **Residenza universitaria
Castelbarco** (Fondazione RUI)

1955 **Residenza universitaria Collegio
Bertoni** (Fond. Vincenziana)

1956 **Residenza universitaria
Bocconi** (Bocconi)

1959 nasce la Fondazione RUI

1960 **Collegio Paolo VI**
(Cattolica)

1960 **Residenza universitaria San
Filippo Neri** (Fond. Vincenziana)

1960 **Ostello di Milano**

1966 nasce l'Istituto Europeo di Design

1966 **Residenza universitaria Collegio
S. Paolo** (Fond. Vincenziana)

1968 nasce l'Università IULM

1972 **Residenza universitaria Collegio
Torrescalla** (Fondazione RUI)

1980 nasce l'istituto NABA

1980 **Residenze universitarie
Bassini, Modena, Canzio e Plinio**
(Statale)

1986 **Collegio Stimmatine**
(Cattolica)

1987 **Collegio Orsoline**
(Cattolica)

214

1989 **Ostello La Cordata**

1993

l'università IULM si trasferisce
nella nuova sede a Romolo, via Carlo Bo 1

1994

Ostello Olinda

Ostello inserito all'interno del progetto di riutilizzo degli spazi dell'ex ospedale psichiatrico Paolo Pini, con l'obiettivo di aprire la struttura alla città e facilitare l'inserimento sociale di soggetti deboli.

Olinda Onlus

ATTIVO

**Residenza universitaria Collegio
Viscontea** (fondazione RUI)

1996 nasce l'università Vita-Salute San Raffaele

1997

Residenza universitaria S. Sofia
(acquisizione da parte dell'ISU-Statale)

1998

1996 nasce l'università Bicocca

Residenza universitaria Kramer
(Bocconi)

PRU Stadera

3.10.2 2004 – 2009: housing sociale e nuovi bisogni abitativi

Con l'inizio del nuovo secolo, inoltre, all'interno della riflessione sui bisogni abitativi, si riconosce l'esigenza di adattare l'offerta e i modelli di abitare a nuovi profili sociali fragili che emergono dalle mutate condizioni socioeconomiche dell'epoca post industriale. Il disagio viene definito "diffuso", esteso cioè a nuovi strati della popolazione e riguardante diversi aspetti della vita quotidiana. L'edilizia residenziale sociale diventa il campo di sperimentazione principale per far fronte ad una domanda abitativa irrisolta, che ricomprende sempre più spesso i giovani. Il ricorso alla mobilitazione delle risorse private è così l'orizzonte più promettente. Pioniere di questa modalità di intervento è il Villaggio Barona: da un'area privata vincolata a servizi nasce un progetto di accoglienza abitativa che nel tempo diventerà contesto di sperimentazione di progetti di assistenza sociale e sostegno abitativo per soggetti con fragilità anche molto differenti. Viene poi istituito nel 2005 il Fondo Abitare Sociale, che si propone di finanziare interventi di housing sociale in Lombardia integrando risorse pubbliche e private per rispondere all'esigenza abitativa di "studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati e altri soggetti in condizione di svantaggio sociale o economico"³⁸.

Dal 2004 emerge anche il tema della residenza temporanea, collegato sia alle esigenze di studio ma anche a quelle lavorative.

2000

Fondazione Cariplo
Prime erogazioni a fondo perduto sulla base di bandi per edilizia sociale

Residenza universitaria Camplus Città Studi (Politecnico in convenzione)

Residenza universitaria Javotte
(aperta nel 1965) passa in gestione all'università Bocconi

Legge 338/2000

disciplina dei finanziamenti per l'edilizia residenziale universitaria

2001

Residenza universitaria Spadolini
(Bocconi)

Abitare da studenti. Progetti per l'età della transizione.
di B. Bogoni

2002

Residence IULM
(Iulm)

2003

trasferimento dell'istituto NABA nella sede attuale di via Darwin
nasce la Comunità del villaggio di Bruzzano

Villaggio Barona

(progettazione iniziata nel 1994)
progetto residenziale integrato per diverse categorie di utenti. Comprende alloggi a canone convenzionato, un pensionato, un ostello e alcuni alloggi per nuclei familiari fragili o in difficoltà.

Fondazione Cassoni
La Cordata coop. soc.

ATTIVO

Collegio di Milano
(Fond. Collegio delle università milanesi)

2004

nasce il Consorzio Cantiere Cuccagna

Prendi in casa uno studente

attivazione di convivenze tra anziani soli e studenti universitari fuori sede

Associazione MeglioMilano
Comune di Milano

IN CORSO

Collegio S. Antonio
(Università Cattolica)

Residenza universitaria Camplus Rubattino
(Politecnico di Milano)

Residenza universitaria dei Missaglia

Cofinanziamento regionale nell'ambito del CdQ II Gratosoglio Nord
DGR 16/4/2004

ABBANDONATO

PROGRAMMA SPERIMENTALE SOTTOTETTI

Accordo di programma per la ristrutturazione dei sottotetti ad uso abitativo in 6 quartieri di proprietà Aler:

- Botticelli
- Forlanini
- Friuli
- Calvairste,
- Genova
- Mazzini

Ministero Infrastrutture e Trasporti
Regione Lombardia
Comune di Milano e Aler

TERMINATO

Ricerca *"Studiare e vivere a Milano - Gli studenti pendolari"*
MeglioMilano

2005

Residenza Universitaria Integrata Studenti Anziani Stadera

(Residenza S.Sara)
completata nell'ambito del PRU Stadera con i finanziamenti stanziati tramite POR

Aler

ATTIVO

Pensionato Integrato Zumbini 6

(Villaggio Barona)

Residenza universitaria Campus Certosa

(Politecnico di Milano in convenzione)

Residenza universitaria Galileo Galilei

(Politecnico di Milano)

Residenza universitaria Khayyam

(Politecnico di Milano)

Residenza universitaria Sciesa 4

(IED in convenzione)

Programma Comunale Edilizia Residenziale Universitaria

Individuazione di 5 aree comunali per la realizzazione, in diritto di superficie, di residenze universitarie per 1.321 posti letto:

- via Ovada
- via Balducci
- via Ripamonti
- piazza Ferrara
- via Pompeo Leoni/Toscana

IN PROGRAMMA

Bando "Abitare a Milano. Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale"

Concorso di progettazione per la realizzazione di otto nuovi insediamenti di edilizia pubblica.

TERMINATO Abitare a Milano I

- Via Gallarate
- Via Civitavecchia
- Via Ovada
- Via Senigallia

IN CORSO Abitare a Milano II

- Via degli Appennini
- Via Cogne
- Via del Ricordo
- Via Giambellino

2006

Fondo Immobiliare di Lombardia

(ex Fondo Abitare Sociale 1)

Fondo nazionale per le Politiche Giovanili

finanziamento progetto Foyer S.Ambrogio

Una casa per diventare grandi. I giovani italiani, l'autonomia abitativa e il ruolo della famiglia d'origine.

di L. Mencarini, M. L. Tanturri

in Polis n.3 dicembre 2006

2007

nasce rete Camplus

Residenza universitaria Arcobaleno
(Bocconi)

**Residenza universitaria Milano
Accademia**
(Fondazine RUI)

Residenza universitaria U12
(Bicocca)

Lambrate hostel

**Programma Comunale Edilizia
Residenziale Universitaria**

Protocollo d'Intesa tra Comune di Milano, Politecnico e Bicocca per la concessione in uso gratuito di complessi scolastici inutilizzati:

ATTIVO via Corridoni 22

IN PROGRAMMA via Maggiano 6, via Einstein 6,
via Noale 1, via Comasina 42, via Bernardino da Novate
42, via Demostene 10
Previsione di istituzione di un'Agenzia per i servizi degli
studenti universitari

Bando POGAS per la presentazione di
progetti di azioni in favore dei giovani
Dipartimento per le Politiche Giovanili e le Attività
Sportive della Presidenza del Consiglio dei Ministri

Milano e Fondazione Cariplo
finanziamento di 1.5 mln€ per Progetto Foyer

**Convenzione per la creazione ed il
potenziamento di servizi rivolti agli
studenti universitari**

(ANCI e Dipartimento per le Politiche Giovanili e le
Attività Sportive della Presidenza del Consiglio dei
Ministri)
Milano propone AgenziaUni

**Finanziaria 2008
Legge 24.12.2007 n° 244**

Introduzione della detrazione a favore dei giovani per
l'acquisto o sul canone di locazione della prima casa.
Introduzione della detrazione sull'affitto per studenti
universitari fuori sede

**Accordo di programma in materia di
politiche giovanili "Nuova Generazione di
Idee"**

Regione Lombardia e Dipartimento per le Politiche
Giovanili e le Attività Sportive della Presidenza del
Consiglio dei Ministri

2008

apre la nuova sede dell' Università Bocconi

**Residenza universitaria Dateo
Progetto Abito a Dateo**

Stabile destinato a edilizia residenziale pubblica
(delibera di C.C. 56/2007) con piano di assegnazione
specifico rivolto a famiglie giovani.
32 alloggi sono destinati a residenza universitaria del
Politecnico. Gli studenti residneti partecipano al
progetto Vicinato Solidale (attività di volontariato per il
quartiere).

Comune di Milano
Politecnico

ATTIVO

**Residenza universitaria Cascina
Melghera**
(San Raffaele)

Residenza universitaria U22
(Bicocca)

Bando Comunale per 3 aree

Concessione, in diritto di superficie, di 3 aree vincolate
a standard per la realizzazione di interventi di edilizia
residenziale sperimentale in locazione a canone
sociale, calmierato e convenzionato:

- via Cenni
- via Ferrari
- via Rasario

Per operatori di finanza etica

ATTIVO

Bando Comunale per 8 aree

Concessione, in diritto di superficie novantennale in
affitto e in cessione a prezzo convenzionato, di 8 aree
vincolate a standard per interventi di housing sociale
(co-finanziamento regionale 30 milioni):

- via Chiesa Rossa
- via F.lli Zoia
- via Idro
- via Merezzate
- via Rizzoli
- via Tre Castelli
- via Voltri
- Ponte Lambro

Per operatori di settore

ATTIVO

3.10.3 2009 nuove priorità: la casa per i giovani

Dal 2009 in poi il tema dell'accesso all'abitazione per i giovani è oggetto di un'ampia e condivisa riflessione, entrando così a pieno titolo nei programmi e nell'agenda politica a diversi livelli territoriali. Progetti che stanno oggi caratterizzando l'offerta abitativa milanese prendono avvio proprio in questo periodo, in particolare con Fondazione Housing Sociale, che presenta i progetti di Figino Borgo Sostenibile e Cenni di Cambiamento, e il Comune di Milano attiva il servizio Agenzia Uni e avvia il Progetto Foyer. Nello stesso momento, sul fronte dei soggetti privati, inizia la sperimentazione della residenza in coabitazione, proposta da Cohousing Venture, che avrà un discreto successo portando alla realizzazione di 4 diversi progetti a Milano negli anni successivi.

E' interessante notare come gli ultimi tre-quattro anni vedano confluire nei progetti le riflessioni portate avanti sul tema dell'housing sociale e della residenza temporanea, generando interventi che combinano esigenze diverse. Questa diversità è tenuta insieme da un lavoro di composizione delle comunità e delle pratiche di coesione sociale che possono svilupparsi all'interno di essa. I progetti più recenti lavorano in particolare sul tema del mix sociale, della collaborazione e dell'aiuto reciproco come strumenti di socializzazione. Le diverse popolazioni che si trovano ad abitare insieme sono così portatrici di bisogni ma soprattutto di risorse che vengono dosate secondo rapporti stabili in fase di progettazione degli interventi, determinando poi i requisiti di accesso degli utenti. Questo aspetto è interessante da rilevare, in quanto i progetti in questione sono accompagnati da campagne pubblicitarie fortemente retoriche, che enfatizzano il carattere comunitario degli interventi, che caratterizza la dimensione fisico-architettonica, ma anche, e soprattutto, quella relazionale. La comunità sembra, così, avere acquisito un'importanza fondamentale, sia nelle retoriche dominanti, sia nel dibattito pubblico, sia nelle aspirazioni degli abitanti. Il ruolo del gestore sociale, o gestore di comunità, diventa oggi estremamente rilevante per la promozione e l'avvio di progetti che sembrano puntare molto sulla capacità di stimolare adesione verso valori condivisi e portare a generare comportamenti sociali. Non estraneo a questo ragionamento è il progetto più recente, Abitagiovani, promosso da Aler Milano, che prevede la definizione di un "progetto sociale" che i nuovi abitanti si impegneranno a costruire nel tempo.

2009

nasce il Consorzio CIDIS

Urban Village Bovisa 01

primo progetto di Cohousing in Italia.

NewCoh

ATTIVO

Agenzia Uni

servizio gratuito di intermediazione immobiliare sul libero mercato tra studenti e proprietari di alloggi.

Comune di Milano
MeglioMilano

ATTIVO

Figino Borgo Sostenibile

(bando per 3 aree comunali)
complesso residenziale per giovani famiglie con spazi ad uso collettivo e servizi aperti al quartiere

FHS

IN CORSO

Cenni di Cambiamento

(bando per 3 aree comunali)
complesso di 124 appartamenti per giovani con spazi ad uso collettivo e servizi aperti al quartiere

FHS

IN CORSO

Progetto Foyer

(bando POGAS)
Progetto per l'autonomia abitativa dei giovani. 16 alloggi (32 posti letto) ricavati nelle portinerie inutilizzate del Quartiere S.Ambrogio 1.

Comune di Milano
Fondazione Cariplo
Ministero delle Politiche giovanili
La Cordata coop. soc.

IN CORSO

Programma per la residenzialità temporanea

Programma Edilizia Universitaria Convenzionata (FHS)

2010

Chiude la residenza universitaria Liebniz (Politecnico)

Progetto Residenza Temporanea via Monneret de Villard

(Aler e FHS)
ristrutturazione della residenza Liebniz

IN PROGRAMMA

Cosycoh

cohousing in affitto per giovani under 36.

NewCoh

ATTIVO

Residenza Temporanea via Ferrari

(aler e FHS)

IN PROGETTO

Collegio Oasi San Francesco

(Cattolica)

Expo College

apertura di cinque residenze universitarie tra il 2010 e il 2015

Fondazione collegio delle università milanesi

IN CORSO

Pensionato S. Vittore 49

(La Cordata)

Residenza universitaria Camplus Turro

Residenza universitaria

Campus Martinitt

(aler)

Residenza universitaria Dubini

(Bocconi)

Residenza universitaria F. Sforza

(Statale)

Residenza universitaria Ripamonti

(Statale)

Zebra hostel

Pompeo Leoni

Nuovi modelli per l'abitare dei giovani

Lidia K.C. Manzo

in Voglia di casa -Tavolo dei giovani professionisti della provincia di Trento

2011

Maison du Monde 36

Recupero architettonico di un edificio in via Padova 36. Realizzazione di appartamenti in canone moderato per famiglie giovani italiane e straniere.

FHS

IN CORSO

Ostello Bello

Residenza universitaria Buonarroti

(Cattolica)

Ostello Cuccagna

Progetto Zoia

90 alloggi di edilizia privata sociale
Incubatore di impresa creativa per giovani (ZOC)

Coop. Solidarnosc e DeGradi

IN CORSO

Legge comunitaria

15 dicembre 2011, n. 217

Introduzione della Detrazione affitto per studenti universitari fuori sede anche all'estero

2012

Cohottage

Recupero di una cascina per progetto di residenza in cohousing nei pressi del parco di Trenno.

Cohousing Venture

IN CORSO

Abitagiovani

250 appartamenti Aler in affitto agevolato con riscatto entro l'ottavo anno per giovani e coppie tra i 18 e 35 anni.

Aler

FHS

IN CORSO

Vicini x Casa

avvio della fase iniziale di costruzione di una comunità di vicinato per un progetto di cohousing in

Housing Lab

IN CORSO

Residenza Universitaria Cascina Cassinella

(San Raffaele)

CAPITOLO QUARTO

LETTURE

**sperimentazioni progettuali e
nuove forme dell'abitare**

4.1 Significati e ruoli della casa nel percorso di vita dei giovani

Come è stato evidenziato nei capitoli precedenti, la casa nelle vite dei giovani ha assunto un ruolo determinante, in relazione principalmente alla fase della vita di ciascuno. Questa corrispondenza tra casa e progetti di vita può essere riassunta in quattro temi, che orientano conseguentemente anche l'espressione della domanda di casa:

- simbolo e meta della fase della prima indipendenza la casa ha un significato di emancipazione e autoaffermazione di sé
- legante e medium dei rapporti familiari
- strumento per la costruzione di sé, dal punto di vista relazionale e professionale
- base stabile a cui appoggiarsi quando non si cerca o non si ha stabilità su altri fronti

In primo luogo è la tappa che segna, concretamente e nell'immaginario, l'indipendenza e la costituzione di una propria individualità oltre la famiglia. Abitare significa allestire uno spazio personale in cui mostrare se stessi e ciò che si vuole essere, organizzare la propria rappresentazione di sé che è anche idea progettuale, tensione e desiderio di realizzazione. Nella prima esperienza di allontanamento dalla famiglia la casa assume una fortissima connotazione simbolica di presa di coscienza della propria individualità e della possibilità di rivendicare il proprio modo di vivere, marcando l'abbandono dell'infanzia e delle cure genitoriali. La camera di bambino diventa presto museo di ciò che è stato e di un passato che mal si confronta con le aspettative della maturità. L'allontanamento dai genitori è in Italia, come già descritto, un momento che giunge con ritardo rispetto a quanto avviene in altri paesi e molti giovani conquistano l'indipendenza in età già matura. Il mancato soddisfacimento di questo bisogno è sicuramente ostacolato da fattori culturali, che identificano i ragazzi in età universitaria ancora come non autonomi e dipendenti dalle cure e dal reddito dei familiari. A ciò si aggiunge l'allungamento del periodo dedicato agli studi che ha ritardato l'ingresso nel mondo del lavoro di una parte ampia di popolazione. Spesso l'inizio del percorso universitario coincide con il trasferimento nel luogo di studio, ma la numerosa presenza di facoltà che caratterizza la città di Milano consente a molti di non lasciare la casa dei genitori per continuare gli studi. In assenza di alloggi a canoni molto contenuti l'indipendenza abitativa viene considerata dalle famiglie come un costo inutile, un vezzo che pesa sul bilancio familiare in modo eccessivo, e non viene considerato un investimento utile, quando invece è per il giovane occasione importante di crescita. Lo dimostrano le testimonianze degli studenti fuori sede, che per necessità imparano ad organizzarsi e gestirsi nello spazio e nei tempi. Il bisogno di casa in questa fase ha un valore educativo e formativo che spesso sembra essere sottovalutato, anche dagli stessi giovani, i quali esprimono questa necessità in termini

di conflitto con i genitori, sognando un proprio spazio senza però una reale prospettiva. Casa e aiuti familiari sono però un binomio praticamente inscindibile, che trattiene i giovani entro rapporti sbilanciati con le famiglie di origine. Da una parte essi si trovano ad erodere precocemente risorse destinate ad un'eredità futura, dall'altra rimangono inglobati in un rapporto condizionante di favori familiari, che porta a non sentirsi liberi e padroni delle proprie scelte. Le generazioni precedenti, accumulando risorse, sono oggi il recinto di protezioni e certezze che i giovani non riescono a superare e le opportunità passano troppo spesso per una sorta di concessione. Senza il sostegno familiare i giovani si trovano infatti costretti a scegliere come impiegare le proprie risorse, se sull'avanzamento di carriera realizzandosi professionalmente o sulla costruzione di un'indipendenza, benchè anche rinunciando ai propri progetti non sempre questa è garantita. L'insostenibilità della spesa per l'abitazione condiziona totalmente le possibilità di realizzazione in quanto richiede ai giovani uno sforzo molto elevato per il mantenimento. Diventa così frequente l'esperienza del rientro nel nucleo familiare, dopo anni di indipendenza, a causa delle variazioni di reddito: scade il contratto di lavoro e non segue un rinnovo, oppure i percorsi di coppia si interrompono e con loro la comunità di reddito che aveva garantito l'autosufficienza. Il ritorno a casa dopo un periodo di allontanamento è difficile e spesso traumatico in quanto ricompone malamente un legame che è portato ad esaurirsi naturalmente, nell'ordine progressivo delle fasi della vita. Vivendo fuori il giovane si educa alla vita, stabilendo un proprio ordine che non ritrova poi in quello della famiglia.

Di fronte alle problematiche di stabilizzazione lavorativa, la disponibilità di un'abitazione diventa così il discriminante per poter investire sul proprio futuro. In una situazione di intermittenza dei guadagni e basse retribuzioni, la spesa per la casa si pone come vincolo alla sperimentazione. In una società in cui il lavoro non retribuito e autonomo stanno diventando fenomeni ordinari, i prezzi delle case non sono sostenibili se non aumentando le fonti di sostentamento, moltiplicando i redditi da lavoro e togliendo spazio agli interessi e alla crescita personale. La disponibilità di una casa di famiglia, sponda più diffusa per garantire il sostegno dei figli fuori dal nucleo, diventa l'ammortizzatore del rischio nel tentativo di realizzare i progetti di vita. La casa come spazio di immaginazione e costruzione di ciò che si potrebbe essere assume oggi il ruolo di risorsa essenziale, senza la quale non si può vivere e realizzarsi ma che impone lo sforzo maggiore per ottenerla. La casa è insieme dispositivo di emancipazione e affermazione di se e peso schiacciante, che trascina in un vortice di strategie di emergenza per potersi mantenere. La casa come simbolo del radicamento, dà concretezza e stabilità ai progetti, sia lavorativi che familiari.

A questo ruolo della casa come risorsa e ostacolo, si aggiungono bisogni intermittenti e instabili, espressi da popolazioni che si trovano ad essere temporanee per scelta o per necessità. La mobilità territoriale è una realtà che i giovani sperimentano sempre più spesso, una generazione di viaggiatori e abitanti di più luoghi contemporaneamente. Il bisogno di casa per queste persone si afferma con la necessità di approdi, di punti fermi

da cui ripartire o progettare una nuova partenza. Alcuni vivono la mobilità territoriale come strutturante della propria vita professionale e di relazione, lavorando in un paese, provenendo da un altro e, ancora, stabilendo legami affettivi in un terzo. La casa è il sostegno di questi spostamenti in attesa di una stabilizzazione definitiva, per non perdere pezzi di vita nella frenesia di un abitare multilocale. Tra i diversi flussi in movimento vi sono però anche i giovani immigrati in cerca di un futuro diverso. Essi esprimono un'esigenza di accoglienza che ha nella casa il suo elemento fondamentale, primo e prioritario tassello verso l'esito positivo del percorso migratorio. La casa è il primo punto di arrivo ma si trasforma presto in condizione principale per il radicamento e per il ricongiungimento familiare, affinché lo spostamento non sia elemento di disgregazione familiare. La disponibilità di una sistemazione abitativa esprime la tensione all'integrazione, la possibilità che il luogo scelto offra spazi in cui inserirsi.

L'insostenibilità della spesa per l'abitazione e la standardizzazione dell'offerta hanno contribuito a rendere l'abitare la questione simbolo delle difficoltà della crescita. Si riconosce la centralità della casa nel percorso di realizzazione personale in quanto essa è l'agente che determina la capacità di investimento dei giovani nel proprio futuro. Questa irrinunciabilità a fronte di un difficile accesso rende la casa una delle principali preoccupazioni per i giovani, oltre a essere il fattore più determinante di instabilità per i profili fragili.

4.2 Le richieste dei giovani rispetto alla qualità dell'abitare

Dalla ricerca emergono due livelli di domanda espressi dalla popolazione giovane in relazione alle problematiche dell'indipendenza abitativa.

Un primo livello di esigenze si pone in relazione agli "esiti attesi" dell'accesso alla casa, che rappresentano le questioni problematiche alla base delle difficoltà abitative dei giovani:

- slegare l'accesso alla casa dalla stabilità reddituale
- rendere possibile l'indipendenza abitativa senza aiuti familiari
- consentire un accesso e una stabilizzazione graduale
- sostenere la flessibilità dei percorsi abitativi

Un secondo livello di esigenze, invece, si pone come domanda rispetto al tipo di offerta e alla qualità dell'abitare.

La domanda di casa espressa dai giovani può essere, allora, identificata in cinque aree di bisogno principali:

- esigenze di prima indipendenza
- esigenze abitative temporanee e intermittenti
- esigenze abitative di accoglienza a basso costo di breve durata
- esigenze di condivisione dell'abitare e dei percorsi di vita
- esigenze di stabilità e radicamento di lungo periodo

Il dato caratterizzante che emerge è quello di una inaccessibilità della risorsa abitativa dovuta principalmente ad un problema di costi, che sempre di più si scostano dalle reali possibilità dei redditi. L'offerta abitativa privata è quantitativamente la più significativa ma rimane, anche in un momento di grave recessione, fortemente penalizzante per i redditi più bassi. Il riferimento è quello di un'utenza "alta", con guadagni stabili e sicurezze economiche, benché il meccanismo continui a essere alimentato da redditi medi e bassi che con notevoli sforzi sostengono la spesa, forte di una domanda numerosa che non riceve sufficiente risposta da altri canali. Il sentimento comune è quello di una situazione viziata e immodificabile, in cui chi detiene la risorsa non scende a compromessi con la realtà di una domanda che tende ad assestarsi su redditi sociali⁴. Si genera così la percezione forte di uno spreco di risorse senza ritorno né garanzie per il futuro, in cui l'investimento nella casa è a perdere. La capacità di spesa derivante dall'entità dei redditi si relaziona strettamente al costo della vita a Milano. Se lo stipendio medio di un neolaureato può essere stimato intorno ai 900 euro, 400 euro per l'affitto mensile di un monolocale non è un prezzo sostenibile, anche se questo è inferiore alla media di

mercato. Risparmiare sul bene casa permette infatti di concretizzare progetti che richiedono tempo e risorse, anche cognitive, per essere realizzati. Non è possibile preparare il terreno per sviluppare i propri interessi quando tutto il tempo e gli sforzi sono impiegati per la sopravvivenza e per il mantenimento dei beni materiali. Ridurre il peso della casa significa dare spazio alle idee, dare occasione ai progetti di svilupparsi e radicarsi. Il secondo obiettivo è quello di consentire l'accesso all'abitazione indipendentemente dal sostegno familiare, modificando l'immagine della casa come investimento a lungo termine che impone necessariamente il coinvolgimento della famiglia allargata. Affinchè si possa spezzare questo legame, l'accesso alla casa deve poter richiedere uno sforzo commisurato al grado di stabilità raggiunto e che si intende raggiungere. I giovani ritardano nel fare progetti di lungo periodo e si scontrano con un'offerta che è rivolta ancora prevalentemente a percorsi costruzione familiare e modelli tradizionali. I costi e le tipologie proposte dal mercato si rivolgono per lo più a nuclei familiari di media dimensione sostenuti da redditi da lavoro dipendente a contatto indeterminato. La domanda abitativa espressa dai giovani milanesi, infatti, non si esaurisce nella richiesta di sostegno ai progetti di vita familiare ma anche nella costruzione e nell'avviamento dell'indipendenza e nel sostegno alla mobilità territoriale. Questi caratteri rendono la casa nell'immagine dei giovani un'investimento vincolante sul proprio futuro, un elemento di stabilità non di flessibilità, che spesso fanno fatica a collocare nella traiettoria di vita del momento. Spesso la stanzialità è una meta ancora lontana e, in alcuni casi, non desiderata. Il bisogno di casa come approdo temporaneo non riceve risposte sistematiche e per questo non vi è serenità nell'affrontare i periodi di transizione. Di fronte alla precarietà diffusa dei percorsi lavorativi i giovani esprimono l'inquietudine di non riuscire a sostenere le spese di base, tra cui la casa è il fattore principale di incertezza. La domanda di un abitare flessibile si presenta come esigenza rispetto all'incertezza dei progetti di vita, consentendo così percorsi di stabilizzazione gradualisti. Di contro Milano è ancora considerata una città che può offrire molto, in termini di occasioni di lavoro e di relazione. Grazie a questa ricchezza continua ad essere meta di riferimento per la realizzazione personale e professionale. Dai racconti emerge la speranza che il sacrificio di risiedere in città potrà essere ripagato, benchè rischioso. Rispetto a questo ruolo di polo attrattore che la città esercita sulla scala nazionale e globale, emerge la necessità di aprire delle porte di accesso alle opportunità che la città offre. L'esigenza di accoglienza leggera e flessibile viene espressa dalle popolazioni temporanee indipendentemente dal motivo della permanenza. Disporre di un appoggio che funga da base per costruire i percorsi di ciascuno interessa indifferentemente coloro che arrivano in città con l'intenzione di andarsene, come gli studenti, sia coloro che hanno intenzione di strutturare un percorso familiare stabile come i giovani immigrati. L'insieme delle domande di casa compongono una richiesta più generale di sostegno al reddito, dei giovani stessi e delle loro famiglie. Emerge l'esigenza che i molteplici percorsi di vita dei giovani trovino nella stabilità abitativa, nel breve e nel lungo periodo, l'appoggio per investire nel proprio futuro e nei propri interessi, riducendo le strategie di emergenza, l'accumulo di lavori paracadute

finalizzati al sostentamento economico e non alla crescita personale. Allo stesso tempo le famiglie richiedono di essere sgravate da un ruolo di mantenimento che non ha fine, che va oltre l'emergenza. La normalizzazione del contributo familiare debilita la struttura e la coesione dei nuclei, rendendo il rapporto di dipendenza frustrante e non paritario.

4.3 Considerazioni sull'offerta

4.3.1 Quantità e tipologie

L'offerta milanese che si rivolge ai giovani si confronta con un mercato delle abitazioni caratterizzato da costi elevati e offerta tipologica standardizzata. I progetti descritti cercano però di aprire dei varchi in un sistema fortemente penalizzante per redditi bassi e esigenze abitative instabili.

Questa operazione, però, può essere solo parzialmente efficace in quanto, da un punto di vista strettamente quantitativo, l'offerta non copre che una minima parte della domanda potenziale. Si tratta infatti di una ventina di iniziative e progetti che hanno messo a disposizione un totale di circa 1.500 alloggi per una popolazione di circa 225.000 persone residenti a Milano tra i 18 e i 35 anni. A questi si aggiungono i posti letto rivolti all'accoglienza dei residenti temporanei, studenti ma anche lavoratori. In questo caso l'offerta è rappresentata quasi esclusivamente da studentati universitari in gestione privata o degli atenei stessi. Pensionati e residenze temporanee forniscono attualmente circa 250 posti, contro i 5.000 presenti nelle strutture adibite a studentato. Nonostante l'offerta per studenti sia più ampia, non riesce ad offrire sufficienti opportunità per i 35.000 universitari fuori sede che risiedono a Milano. L'edificazione di nuova residenza universitaria, dopo un periodo di forte incentivo dell'amministrazione segnato dalle importanti delibere di riutilizzo degli edifici scolastici e della residenza universitaria come servizio², sembra oggi essersi parzialmente assestata sull'offerta esistente. I nuovi interventi sono stati avviati per lo più da soggetti del terzo settore che hanno però contribuito in maniera piuttosto ridotta. Soggetti del terzo settore come La Cordata hanno attivato pensionati per studenti, ma le possibilità di intervento sono ristrette alla capacità economiche delle cooperative stesse. La scarsità delle soluzioni per l'abitare temporaneo rende gli interventi esistenti esempi ancora poco incisivi sul sistema nel complesso, in quanto non riescono ancora a costituirsi come una valida alternativa, tale da spingere il riorientamento dei costi e delle tipologie offerte dal mercato privato, che rimane ancora il canale di accesso alla casa principale per i giovani.

Dal punto di vista delle tipologie, invece, i progetti per i giovani hanno ampliato il panorama delle modalità di abitare, intercettando esigenze sia di stabilità e radicamento differenti che di utilizzo dell'abitazione. Oltre alle molte sistemazioni tradizionali in appartamento, infatti, cominciano ad essere proposte soluzioni che integrano la dimensione dell'alloggio in un sistema di spazi e funzioni di servizio alla residenza: posti letto in condivisione con spazi comuni, alloggi autonomi in strutture con servizi di tipo alberghiero, appartamenti condivisi con servizi alla residenza ecc. Nelle strutture rivolte alla permanenza temporanea l'alloggio viene interpretato come un servizio, modulato sulle diverse

esigenze di permanenza e sulla necessità di autonomia di chi lo abita. In particolare, le strutture rivolte a studenti o giovani lavoratori temporanei vengono concepite per essere sistemi protetti ma integrati con l'intorno, ospitando funzioni di servizio agli ospiti ma anche agli esterni. In altri casi, il costo dell'alloggio comprende anche una serie di servizi di tipo alberghiero, intercettando prevalentemente permanenze di breve durata ma non compatibili con l'offerta delle strutture ricettive tradizionali. Le esperienze descritte hanno senza dubbio orientato il progetto abitativo per i giovani ampliando la riflessione sul ruolo dell'abitare come dispositivo di integrazione e socializzazione per coloro che si trasferiscono a Milano da altre città e che hanno necessità di supporti per ambientarsi in una nuova realtà. Nei progetti rivolti invece ad un abitare più stabile l'ambito della residenza offre e ricomprende anche spazi adibiti ad attività lavorative che supportano lo sviluppo delle professioni autonome e di nuove progettualità e sperimentazioni.

4.3.2 Accessibilità (costi e modalità di accesso all'offerta)

Il rapporto tra indipendenza abitativa e indipendenza economica è uno dei principali nodi della questione abitativa, che ha come conseguenza il grave ritardo nei progetti di vita in autonomia delle nuove generazioni a Milano. Questa combinazione "ottimale" è infatti di difficile raggiungimento per i giovani in ingresso nel mondo del lavoro, che necessitano di essere sostenuti in un percorso di consolidamento professionale e reddituale attraverso una riduzione della spesa per il bene casa nelle fasi di primo ingresso. Grazie ad una localizzazione non centrale e la natura pubblica o semipubblica di molte delle operazioni, i costi degli alloggi sono inferiori alla media cittadina, anche se non possono essere equiparati ai canoni richiesti nell'edilizia residenziale pubblica tradizionale. L'offerta si distribuisce in modo abbastanza uniforme nella città, escludendo le aree centrali dentro la cerchia dei Bastioni (in cui si trovano però alcune strutture turistico-ricettive) e le zone intorno ai maggiori progetti di trasformazione territoriale, come CityLife e Porta Nuova. I costi degli alloggi in vendita si attestano in generale sul prezzo medio al metro quadro di circa 2.000 euro, ad esclusione degli interventi realizzati da società di sviluppo immobiliare private come nei casi di cohousing che invece hanno costi più in linea con il mercato. I prezzi per l'affitto sono più variabili anche se sensibilmente più bassi della media milanese. Gli affitti oscillano infatti tra i 4,5 a circa 6,5 euro al mq. Un appartamento di 90 mq che da privati verrebbe affittato ad un costo superiore ai 1.000 euro mensili viene offerto ad un prezzo che può variare tra i 400 e i 580 euro mensili. Anche nel caso dell'affitto i prezzi del cohousing sono maggiormente in linea con i prezzi di mercato (10 euro/mq/mese). Per le locazioni temporanee i costi dipendono dal tipo di struttura e dai servizi che questa offre, nonché dal tipo di sistemazione, se in camera condivisa, singola o in miniappartamento. Il costo di un mese di affitto può variare infatti da 250 euro per un posto letto a fino al doppio per un monolocale. La particolarità dell'offerta risiede però anche nella differenziazione delle modalità di accesso alla casa, le quali da un lato riflettono la pluralità di soggetti che in questo

momento si rivolgono ai giovani, ma anche la frammentazione dei bisogni di casa che riguardano la popolazione giovane.

L'offerta nel complesso è equamente divisa tra accessi tramite acquisto e accessi tramite affitto. L'acquisto è un tipo di risposta ancora molto presente, benché nella maggioranza dei casi venga proposta in forme più leggere, che dovrebbero consentire un accesso alla proprietà meno penalizzate per i redditi bassi. Il patto di futura vendita, ad esempio, è una formula attivata in quasi tutti i casi e consente un'ammortizzazione graduale della spesa sotto forma di rateizzazione iniziale del costo totale di vendita.

Le possibilità di acquisto sono:

- acquisto diretto da proprietario o developer immobiliare
- acquisto dilazionato a canone convenzionato (con patto di futuro acquisto e riscatto entro l'ottavo anno)
- acquisto dilazionato a canone convenzionato previa selezione tramite bando pubblico ad opera di un soggetto privato (richiesta requisiti reddituali e/o anagrafici)

Acquisto	€/mq
Abitagiovani	1150-1450
Cenni di Cambiamento	2000
Zoia	2000
Cohousing	3400
Media Milano (OSMI)	3688
Affitto	€/mq/mese
Abitagiovani	5,7
Cenni di Cambiamento	4,5-5,6
Zoia	6,25
Cohousing	10
Media Milano (OSMI)	12,5
Posto letto	€/mese
Foyer SA	250
Pompeo Leoni	280
Prendi in casa uno studente	285
Studentato (es. Dateo)	380
La Cordata	450
Sottotetti Aler (monolocale)	500
Ricettivo	€/notte (media)
Foresteria	22
Ostello	25
Residenza privata	60

Figura 1: Costi dei principali progetti illustrati

Fonte: elaborazione propria

Contemporaneamente i progetti mostrano anche l'intento di avanzare una prima riflessione sull'abitare come condizione mutevole, differenziando le modalità di accesso in affitto. Un'esigenza diffusa tra i giovani è infatti quella di essere agevolati e sostenuti nel passaggio attraverso fasi e momenti differenti, che impongono una rapida riprogettazione dell'immediato futuro. Non solo l'offerta pubblica è in locazione ma anche quote, benché ancora minoritarie, di interventi promossi da soggetti diversi sia privati che del privato sociale, come nel caso di Cenni di Cambiamento, Foyer, Maisondumonde, Figino Borgo Sostenibile, Cosycoh e i progetti per la locazione temporanea nelle strutture di pensionato. La locazione viene attivata in varie forme, non solo nella durata di 4 anni + 4. Prende corpo un'idea di accesso alla casa non standardizzato, legato a modelli familiari e percorsi di vita ancora in definizione e flessibili.

Le possibilità di accesso tramite affitto sono:

- graduatoria alloggi Erp assegnati a canone moderato
- locazione a canone convenzionato e moderato previa selezione tramite bando pubblico ad opera di un soggetto privato (richiesta requisiti reddituali e/o anagrafici)
- manifestazione di interesse e colloquio di selezione ad opera del gestore sociale
- autoselezione (vicinato elettivo)
- contratto temporaneo annuale
- agenzia di intermediazione

I casi specifici che riguardano la locazione temporanea si rivolgono principalmente a studenti universitari e hanno condizioni di accesso proprie, stabilite per lo più dal gestore delle strutture.

Tre sono le modalità per questo tipo di utenti:

- graduatoria università
- test di ingresso
- colloquio di selezione

4.3.2.1 Garanzie e requisiti per l'accesso

Osservando le modalità di accesso alla residenza, si nota come l'offerta nel complesso intercetti per lo più una domanda proveniente da redditi bassi ma stabili. Per definire e selezionare chiaramente i destinatari dei progetti sono stati posti infatti degli sbarramenti. Numerosi e vari sono gli strumenti di selezione dell'utenza attivati dai promotori o dai gestori dell'offerta. Accessi differenziati per profili differenziati, questo sembra essere il filo conduttore che lega la diversità degli approcci in una visione comune. A fianco di requisiti di tipo reddituale, come avviene per l'assegnazione degli alloggi pubblici, sono stati posti in molti casi limiti anagrafici. L'elemento che però risulta maggiormente penalizzante è la richiesta di "requisiti impliciti", obblighi contrattuali che si esprimono in

forme guidate di partecipazione e adesione agli intenti del progetto. Per ottenere un alloggio sono richieste, in molti casi, garanzie di continuità reddituale anche più vincolanti della tradizionale caparra nelle transazioni tra inquilini e proprietari nel mercato privato. Il caso di Cenni di Cambiamento, ad esempio, sembra emblematico di una modalità di offerta che si sta diffondendo in questo momento puntando al target dei giovani. Il costo degli alloggi è di 2.000 euro/mq per l'acquisto e dai 4,5 euro ai 5,6 euro al mq/mese per l'affitto. Il reddito massimo per accedere all'offerta è circa 91.000 euro, stabilito come requisito di accesso al bando, che significa la disponibilità di un reddito mensile di circa 7.500 euro o per una coppia circa 3.500 euro al mese per ciascuno. Il reddito "minimo" non è un requisito esplicito ma di fatto vincolante e può essere calcolato come segue³: il costo di un monolocale in affitto a canone convenzionato (il più basso) è di 325 euro/mese. Per accedervi bisogna, oltre ad avere un reddito mensile sufficiente per saldare il canone, dimostrare di avere, al momento della richiesta, un reddito uguale o superiore a tre annualità di canone. Ovvero 11.700 euro, che corrispondono ad uno stipendio mensile di 975 euro. Come si nota il canone in se è più basso della media, ma le garanzie richieste non tengono conto della variabilità e dell'incertezza del reddito, penalizzando tutti coloro che hanno un lavoro con contratto atipico. Gli stessi requisiti sono richiesti anche dal progetto Abitagiovani. Sono questi i due progetti che attualmente mettono in campo l'offerta quantitativamente maggiore, rivolgendosi direttamente ai giovani. L'accesso è infatti limitato da requisiti di età. Per questo motivo è importante considerarli come le anticipazioni di una politica della casa a forte orientamento privatistico che, se confrontata con le reali possibilità ed esigenze dei giovani, non sembra intercettare che una minoranza di redditi medi già avviata verso percorsi di stabilizzazione. Queste operazioni, infatti, da un lato dimostrano una nascente sensibilità rispetto alle difficoltà abitative della categoria, ma dall'altro soffrono della natura privata dell'investimento che, per assicurare ai soggetti un margine di ritorno stabilito, deve assicurare delle garanzie di stabilità dell'investimento. Questo dato aiuta a riflettere sul senso dell'offerta e sui target di popolazioni vanno definendosi.

4.3.2.2 Adesione agli intenti di progetto

Alcuni progetti richiedono la partecipazione dei futuri abitanti a momenti collettivi di conoscenza o vera e propria definizione di parti di progetto. Gli strumenti di questa operazione di "selezione per attitudine alla socialità" sono progetti sociali, progetti di comunità ideale, progettazione collettiva degli spazi, progettazione partecipata dei servizi ecc. In altri casi, come avviene nelle strutture ricettive integrate a progetti socio-assistenziali, chi sceglie di abitare questi luoghi deve necessariamente coltivare relazioni. L'accesso alla casa passa così per l'assunzione di un impegno rivolto alla comunità intera, che si struttura sulla base di una comune volontà di sviluppare un abitare fatto di relazioni e condivisione.

Questo tipo di offerta considera la dimensione sociale e relazionale come parte integran-

te strutturante dell'abitare. L'elemento aggiuntivo è un servizio di accompagnamento alla costruzione di un abitare collettivo con specifici tempi, linguaggi e supporti fisici entro i quali trovano posto e si sviluppano le pratiche di socialità. I progetti abitativi non sono quindi interventi edilizi ma soprattutto progetti sociali, l'adesione ai quali diventa cruciale per la riuscita degli stessi. La permanenza in un contesto non è quindi scontata ma deve essere costruita e, in un certo senso, anche guadagnata.

4.3.3 Target intercettati

Le giovani famiglie con progetti di vita stabili e gli studenti fuori sede sono in questo momento le figure più "forti" nell'ambito delle fragilità giovanili. I target di riferimento privilegiati sono senza dubbio le domande più pressanti per le dinamiche di sviluppo della città ma anche più facilmente solvibili per i soggetti erogatori in quanto più garantite. I primi si avviano verso un percorso di stabilità familiare e possono essere determinanti per invettare le tendenze demografiche che caratterizzano il capoluogo, generalmente garantire una maggiore disponibilità economica. Gli studenti, invece, sono una risorsa importante per il sistema universitario e le funzioni urbane ad esso connesse, alle piene dipendenze della famiglia di origine per il mantenimento.

Molti dei progetti orientano la domanda verso la casa in proprietà. Pur utilizzando risorse e aree pubbliche realizzano un'offerta ad esaurimento. In questi casi il target di riferimento è quello delle giovani famiglie, che vedono nella casa la realizzazione di un progetto di lungo periodo, che coinvolgerà anche la famiglia di origine. I progetti descritti e le tipologie abitative proposte si rivolgono a nuclei familiari stabili, formati o in formazione, che tendenzialmente hanno prospettive di radicamento nel luogo di residenza. L'operazione messa in campo risponde per lo più a necessità di "seconda fase", anche se i giovani oggi percorrono strade tortuose e la stabilizzazione lavorativa e familiare avviene sempre più tardi.

Pensionati e studentati offrono invece l'occasione di sperimentare forme di residenzialità leggere, adatte a sostenere la mobilità per studio e lavoro. L'offerta è però ancora fortemente ridotta e porta i giovani a rivolgersi principalmente al mercato privato delle locazioni, contribuendo alla continua diffusione dei contratti non regolari. Il rischio di mancata tutela viene infatti ripagato da una maggior flessibilità in entrata e in uscita, che permette di spostarsi nel momento stesso in cui si presentano le occasioni.

L'offerta in acquisto e i contratti di locazione tradizionali, penalizzano quelle figure portatrici di esigenze più instabili e temporanee che invece vedono nella casa una tappa di passaggio. Gli spazi per l'affitto a basso costo sono ancora molto legati agli sforzi del soggetto pubblico, che comunque non riesce ad assumere i giovani singoli come target di riferimento, dovendo assolvere ad una domanda proveniente dalle categorie più in difficoltà. Nonostante i tentativi di ampliare l'accesso al patrimonio Erp gli spazi sono ancora assolutamente ridotti.

Non sembra per ora che ci sia nessun investimento concreto sul primo accesso alla

casa, quanto più una riflessione rivolta alla soddisfazione di domande probabilmente più pressanti, come quelle descritte in precedenza, come dimostrano interventi come Foyer Sant'Ambrogio che realizzerà solamente 16 alloggi. Questo ultimo progetto è l'unico esplicitamente indirizzato all'avvio all'autonomia abitativa. Gli interventi di residenza temporanea in programma potrebbero aprire un canale di sperimentazione in questo senso, aumentando le possibilità dei giovanissimi di iniziare un percorso anche nella città di residenza. I tre interventi di residenzialità temporanea, Pompeo Leoni, Monneret de Villard e Ferrari, a completa realizzazione contribuiranno a realizzare poco più di 700 posti letto. Considerata la generale scarsità dell'offerta per studenti universitari fuori sede è ipotizzabile che i nuovi interventi intercetteranno però prevalentemente quel tipo di domanda. Su una popolazione di circa 35.000 studenti fuori sede sono infatti attualmente disponibili poco più di 5.000 posti letto nelle residenze universitarie, di cui oltre 1.500 in strutture private non convenzionate, che offrono un servizio a prezzi piuttosto elevati. L'offerta abitativa per i giovani punta perciò principalmente ad invertire la tendenza di esodo dal centro delle giovani famiglie, ma è ancora debole e quantitativamente limitata la riflessione sulle esigenze di primo avvio all'autonomia e di residenzialità temporanea di breve durata. Questo tipo di operazione sembra ancora assecondare una visione della casa come investimento a lungo termine, che ha un suo peso e importanza nella vita dei giovani e può essere conquistato solo nel momento in cui si hanno certezze, anche ideali, di vita stabile. Questa visione non recepisce le tendenze che invece identificano le vite dei giovani, tesi a rimandare una programmazione determinata dei percorsi di vita. Una generazione che ha fatto dell'incertezza l'occasione per la sperimentazione, che può passare anche per una elevata mobilità abitativa.

4.3.3.1 I giovani stranieri e le loro famiglie

La quasi totalità dei progetti che compongono l'offerta analizzata non intercetta il target dei giovani stranieri. In particolare totale è l'assenza di progetti rivolti all'integrazione dei migranti, in quanto la problematica dell'immigrazione non è direttamente il campo in cui lavorano i progetti descritti. Le esigenze di prima accoglienza sono infatti dipendenti direttamente dalle condizioni di regolarità o irregolarità dei soggetti immigrati, campo di intervento delle politiche sociali rivolte alle situazioni di grave marginalità⁴. L'accoglienza degli stranieri è una questione trattata separatamente e, benché sia questa una popolazione giovane che esprime la tensione all'integrazione e al radicamento, quelli descritti non sono strumenti né canali che si rivolgono a questo tipo di utenza. Gli stranieri senza permesso, che sono la maggioranza, rimangono totalmente esclusi non solo dall'offerta, per i requisiti richiesti, ma anche dai canali e dalle reti che veicolano l'offerta stessa, per opportunità e capacità di movimento limitate da una situazione giuridica problematica che determina incertezza nella permanenza stessa in un paese.

I nuclei familiari si ricompongono allora dopo lungo tempo, quando la stabilità del capofamiglia è raggiunta e consolidata, cosa non possibile senza il passaggio ad una con-

dizione di regolarità. A questo punto progetti come Maisondumonde 36 si inseriscono come sostegni ad un processo già parzialmente iniziato di radicamento e integrazione.

4.3.4 Soggetti emergenti

I progetti più significativi e specificamente indirizzati ai giovani in questo momento sono quelli promossi da soggetti del privato sociale. In particolare La Cordata e Fondazione Housing Sociale emergono come i più attivi sul tema dell'abitare dei giovani, i primi che esplicitamente mirano a risolvere i problemi abitativi di questa categoria, identificandola come prioritaria. Questo nascente interesse verso i giovani è il risultato del recepimento di una domanda emergente e delle distorsioni territoriali avvenute a Milano a causa dell'inaccessibilità del mercato abitativo dell'acquisto e della locazione. Gli interventi in particolare di Cenni di Cambiamento e Abitagiovani e i pensionati di Cordata costituiscono infatti il primo segnale dell'attivazione della politica rispetto ai fenomeni quali l'abbandono della città da parte dei giovani con progetti di costruzione familiare e le difficoltà degli studenti fuori sede. Questa attivazione del terzo settore sulle tematiche dell'abitare ha influenzato e stimolato l'operato dei soggetti che tradizionalmente si sono più occupati di abitare, il pubblico e il mercato privato. Entrambi, con strumenti e obiettivi differenti sembrano oggi recepire l'esigenza di riorientare la propria offerta intercettando nuovi bisogni, tra i quali i giovani.

Le politiche pubbliche infatti dimostrano la volontà di introdurre meccanismi e strumenti nuovi per l'accesso alla casa, proponendo una visione di casa pubblica più dinamica e un ruolo della casa sociale più ampio ed attuale.

I soggetti privati, infine, si inseriscono in questo processo di riorientamento dell'offerta proponendo una sperimentazione di forme dell'abitare che risente dell'influenza delle riflessioni sulla qualità della residenza entro e fuori dall'alloggio avviate nel campo del sociale.

I soggetti che si rivolgono ai giovani sembrano aver trovato quindi un approccio comune, che può essere identificato in due elementi principali: da un lato la definizione di target specifici, che ha arricchito la riflessione sulle esigenze della popolazione giovane, dall'altro questa differenziazione di risposte dato origine a visioni dell'abitare più ampie che tengono insieme bisogni abitativi e istanze di rigenerazione sociale e dei tessuti urbani entro cui si vanno ad insediare.

4.3.5 I caratteri dell'offerta

Osservando, in conclusione, l'offerta nel complesso emergono alcune criticità e alcuni tratti interessanti di questo segmento dell'abitare sociale, che possono essere riassunti come segue:

- l'offerta è ancora quantitativamente limitata. Questo rende la sperimentazione, comunque ancora in una fase embrionale, poco incisiva sul sistema dei prezzi;
- i vincoli all'accesso e la diffusione ancora forte dell'accesso tramite acquisto rendono questa offerta orientata al segmento più stabile della popolazione giovane sia negli intenti, sia nelle esigenze abitative che nel profilo reddituale;
- manca una riflessione sul reale problema dei costi in relazione alle dinamiche del mercato del lavoro;
- l'offerta si dimostra un patrimonio poco mobile che risponde prevalentemente ad esigenze di lungo periodo
- la categoria che maggiormente viene intercettata è quella delle giovani coppie e giovani famiglie nell'ottica di un'inversione della tendenza all'invecchiamento della città. Scarso è ancora l'investimento sulle fasce di età inferiori e sulle esigenze di prima indipendenza. Incerto è il tentativo di intercettare esigenze temporanee;
- precisa profilazione dei target di riferimento, strumento anche retorico di identificazione delle risposte dei progetti. Emergono nuovi profili che ampliano il concetto di utenti giovani, affiancando il profilo unico del giovane come studente a cui erano indirizzati la maggior parte dell'offerta nei periodi precedenti;
- il terzo settore è il soggetto forte nell'affrontare la questione dell'abitare per i giovani, promotore principale di questo tipo di offerta. Alla dimensione dell'abitare viene associata una dimensione più immateriale di gestione della componente sociale;
- emergono alcuni orientamenti progettuali comuni che sembrano identificare la nascita di un approccio al tema dell'abitare per i giovani.

4.4 Nuovi modi di abitare

Le esperienze e i percorsi di vita dei giovani hanno portato alla diffusione di alcune pratiche dell'abitare che oggi possono essere considerate comuni alla categoria. Questi aspetti, riconoscibili e distintivi, sono il risultato di spinte differenti: in parte frutto della trasformazione degli stili di vita e dei riferimenti culturali, come la diffusione delle professioni autonome, in parte il risultato di un adattamento spontaneo a vincoli di contesto (Tosi 2004), come i prezzi o l'accessibilità dei luoghi, in parte, infine, espressione di esigenze nuove. Queste tendenze a Milano assumono tratti più o meno marcati a seconda del rapporto tra pratiche e città, modificano il concetto di abitare, ampliando i significati e gli usi dello spazio. I progetti descritti hanno recepito e anche anticipato queste nuove esigenze, proponendo una concezione di abitare più ampia, che integra nella residenza anche temi e funzioni rivolti alla costruzione di relazioni⁵. Questo è senza dubbio un dato rilevante che orienta il progetto per l'abitare verso una riflessione funzionale più ricca.

4.4.1 Spazio temporaneo

I progetti per l'abitare temporaneo cercano di porsi come porte per la città, dispositivi di accoglienza per un'utilizzo veloce e intenso. La casa è infatti sempre più spesso uno spazio temporaneo, occupato per periodi brevi o ad intermittenza. L'aumento della mobilità per studio e lavoro fa vivere la casa come punto di appoggio, come qualcosa da cui ci si stacca continuamente, con un rapporto necessario e incostante. I giovani tendono a vivere meno la casa come rifugio e più come mezzo. L'abitare temporaneo però fa riferimento anche ad un abitare intermittente, in più luoghi contemporaneamente, in cui la casa, o le case, sono gli estremi delle traiettorie entro le quali ci si muove, modificandosi con grande fluidità a seconda della necessità. L'abitare è così un continuo spostamento, in cui si viaggia leggeri e non si mettono (ancora) radici, la casa è il dispositivo di accesso ad una realtà sempre nuova.

Nella città di Milano l'abitare dei giovani è fortemente incostante e mobile, temporaneo appunto. La retorica comune individua come popolazione temporanea un segmento di giovani professionisti, che viaggiano divisi tra i poli dell'economia globale, o gli studenti stranieri in scambio annuale (Ranci 2009). L'abitare temporaneo dei giovani è invece una condizione quasi strutturale dell'abitare dei giovani milanesi che a causa di percorsi di vita hanno assunto l'instabilità residenziale come tattica di adattamento agli imprevisti, come riprogrammazione dei propri sforzi.

Gli studenti fuori sede, che ogni anno cambiano appartamento in un ciclo continuo di subaffitti ricercando un rapporto qualità-prezzo migliore dell'anno precedente, alimentano il ricambio del sistema degli affitti privati. I giovani creativi che si riversano nella città

per poche settimane, in occasione dei principali eventi internazionali legati alla moda e al design, sovraccaricano hotel, ostelli e appartamenti privati che hanno prezzi gonfiati per l'occasione. L'abitare a Milano è così scandito dalle opportunità di utilizzo della città e delle sue funzioni più attrattive. I progetti per l'accoglienza temporanea sono strumenti che consentono ai giovani di immergersi nella città per coglierne tutte le opportunità, lavorative, relazionali, culturali.

4.4.2 Spazio condiviso

Molti progetti hanno previsto e attivato processi di collaborazione e momenti di condivisione tra abitanti. In alcuni spazi prestabiliti si attivano relazioni che identificano il nucleo insediato come una comunità.

Per necessità o per scelta lo spazio abitativo è in molti casi condiviso e l'abitare dei giovani non è individuale. Le modalità e gli esiti sono vari e hanno portato alla nascita di numerose nuove forme di interazione e relazione tra le persone, che possono essere considerate oggi nuove articolazioni di reti familiari. A Milano i prezzi elevati degli affitti rendono spesso necessaria la condivisione della spesa, scendendo a compromessi anche mal sopportati (Lanzani 2007). Ma con maggiore frequenza assistiamo a forme di condivisione volontarie. In giovane età quando ancora i percorsi e gli obiettivi della vita non sono certi, uscire da casa dei genitori fa della casa lo spazio delle relazioni che si vuole condividere come tappa intermedia, perché il salto verso l'indipendenza sia una conquista e una presa di coscienza e non un trauma o una cosa troppo pesante. La condivisione diventa così la giusta distanza tra l'infanzia e la maturità in un'adattamento spontaneo alle costrizioni di mercato interpretato con leggerezza e divertimento da queste microcomunità di coabitanti-amici che condividono lo spazio della casa e le incertezze del futuro sentendosi forse parte di una condizione comune. Le forme di coabitazione come primo accesso all'indipendenza abitativa riflettono sull'esigenza di una modalità di abitare che sostenga il processo di adattamento fuori dal nucleo di origine.

La condivisione si sviluppa anche in forme e spazi che hanno luogo fuori dall'alloggio, dando vita pratiche di mutua collaborazione in cui sono distribuiti pesi e vantaggi in un gioco di scambi di tempo e risorse (Sampieri 2011). Si estendono le relazioni tra vicini interpretando la differenza come risorsa per una migliore gestione dello spazio di vita. Coabitazione e convivenza sono così modalità ad intensità variabile di relazionarsi e abitare, in una città in cui la capacità di gestione e organizzazione della vita quotidiana è spesso compromessa dalla scarsità di risorse economiche ma anche relazionali. Le forme dell'abitare condiviso oltre l'alloggio, che si realizzano nei progetti analizzati, sono però differenti e possono essere distinte in base al grado di strutturazione del progetto di comunità. Le forme più "dure" ed organizzate sono quelle rappresentate dai contesti di cohousing, in cui anche se lo spazio di condivisione è accessorio all'alloggio la retorica associata a questa modalità di abitare sviluppa una condivisione regolata, stabilita, certa. Inoltre lo spazio architettonico è allestito per ospitare funzioni di uso collettivo e per

questo assume una sua specifica strutturazione, segnando in modo evidente il confine tra spazio privato e luoghi della condivisione. Altre forme sono evidenti nei progetti di housing sociale come Maisondumonde 36 o Cenni di Cambiamento (ma altri simili sono di attesa essere avviati) in cui vengono previsti dal progetto alcuni spazi adibiti ad ospitare usi collettivi e pratiche di mutuo aiuto, in cui l'erogazione di alcuni piccoli servizi, anche rivolti al tempo libero, passa per la libera associazione e attivazione degli abitanti (*ibidem*). La dimensione comunitaria degli interventi è guidata ma non imposta, lasciando aperte possibilità che si devono però sostenere e generare spontaneamente.

I progetti sembrano così orientarsi al recepimento e alla formalizzazione di pratiche di welfare informale, strategiche per affrontare la limitatezza e l'incertezza delle risorse. Il concetto di casa è interpretato in modo ampio, accogliendo pratiche che avvengono al di fuori dell'alloggio, ma che condizionano la vita privata e di relazione degli abitanti. I tempi e i modi per relazionarsi al proprio ambiente di vita si dilatano, spostando pratiche individuali entro una dimensione collettiva. Le relazioni tra vicini diventano strutturanti di un modello di abitare che cerca di superare le difficoltà pratiche del quotidiano e l'immaginario di sterilità dei contesti metropolitani. Gli abitanti vengono spinti a farsi gruppo, comunità di pratiche (Pasqui 2009), che ad intermittenza si attiva per plasmare uno spazio affinché questo possa essere flessibile e ospitale.

Questa sperimentazione, descritta nei progetti rivolti ai giovani, prende le mosse dal riconoscimento della diffusione e della riscoperta di pratiche comunitarie che, nate sull'esigenza di una condivisione per necessità, hanno trasformato l'abitare in "comunità per scelta". Nel caso dei giovani in particolare la coabitazione è una delle soluzioni più ricorrenti per affrontare i costi proibitivi degli alloggi. Questa condivisione forzata è oggi una consuetudine che dà luogo a relazioni e pratiche condivise. Il mutamento a cui si sta assistendo è la tendenza a formare comunità di "coinquilini per scelta"⁶, giovani che abitano insieme, in particolare se in giovane età e senza relazioni, per condividere i costi ma soprattutto interessi e tempo all'interno dello spazio domestico. I giovani scelgono questa come forma di allontanamento progressivo dalle reti di protezioni che fino a quel momento erano rappresentate dalla famiglia di origine. La condivisione e lo stare insieme assume perciò il ruolo di dispositivo di socialità, che rende l'abitare una pratica complessa e ricca. Le comunità che si formano intorno ai progetti descritti costruiscono ambiti che diventano abitabili attraverso la pluralità di prative condivise, che si relazionano tra loro e con il territorio circostante diventando luoghi di scambio e attrazione innovativi. L'operazione messa in campo dai soggetti che si occupano di abitare si inserisce come riconoscimento di nuovi riferimenti culturali, di cui sono un'espressione in forme differenti anche le pratiche comunitarie che si attivano sulla base di comuni interessi, reti di autoattivazione per il recupero e mantenimento di alcuni spazi, gruppi che si formano per portare avanti rivendicazioni sull'uso e sulla gestione di una parte di territorio. E' un momento fertile in cui le pratiche collettive investono lo spazio abitato per renderlo più abitabile. Il progetto per l'abitare delle nuove generazioni sembra aver recepito questo ritorno ad una dimensione comunitaria come un'esigenza e un tratto caratterizzante dei

nuovi modelli di abitare⁷.

Di contro, questo atteggiamento progettuale è anche fortemente retorico e fa della disfunzione di alcuni servizi e strutture la forza propulsiva per un abitare migliore. La gestione sociale è il meccanismo che permette, nell'intento, di superare le difficoltà che stigmatizzano le grandi periferie metropolitane, prevenendo le degenerazioni di un abitare anonimo con un investimento che di fatto è minimo. Sono gli abitanti stessi che messi nelle condizioni di farlo si organizzano per realizzare una città ospitale, accogliente e collaborativa. L'intento retorico di molti progetti è quello di recuperare una socialità di vicinato che, in forme attualizzate, revoca l'immagine del condominio di ringhiera, riferimento romantico di una società lavoratrice e coesa che riemerge nelle pieghe di una società individualista, percepita come ostile verso chi non ha i mezzi propri per costruirsi un'indipendenza. Il progetto recepisce e fa proprie le reazioni spontanee a problemi di ordine macro costruite dal basso, fatte di micropratiche di welfare informale che rendono l'abitare più accogliente e più ricco e gratificante.

4.4.3 Spazio ibrido

In alcuni casi l'ambito della casa si associa ad altri spazi o integra al suo interno funzioni altre dalla residenza⁸. Nascono in prossimità dell'alloggio spazi di supporto ad attività lavorative, autonome ma in contemporanea ad altre attività o insieme ad altre persone. Spazi che si prestano a molteplici utilizzi o numerosi utilizzatori accomunati dall'esigenza di ricomprendere nella casa luoghi, informali e flessibili, per altri usi⁹. Sala studio con piccola biblioteca condivisa, spazi di coworking, wifi area con caffetteria ecc. Lo spazio della casa è un luogo in cui si mischiano usi e tempi, luogo di vita, di studio, di lavoro e di relazione. L'abitare dei giovani ha superato il riferimento tradizionale della casa come spazio privato e intimo (Granata Lanzani 2006), di raccolta e pausa, e viene coinvolto nelle traiettorie di vita di chi lo abita, dando vita a spazi multifunzionali e plurifunzionali in un'informalità in cui il passaggio vita privata-vita pubblica è sottile, spesso impercettibile. Chi lavora da casa riceve i clienti nello studio mentre i bambini giocano nella camera a fianco; la camera da letto è anche la sala isolata in cui si realizza un progetto artistico, la camera nell'appartamento in condivisone è il luogo in cui ricevere gli amici intimi o mangiare.

Spazi per attività più varie si innestano nell'ambiente domestico o stanno nelle immediate vicinanze (al piano terra dell'edificio comuni a tutti gli abitanti della scala) recepiscono il mutamento dei rapporti e dei tempi del lavoro. Il luogo del lavoro è sia supporto ad attività che veicolo di relazioni.

4.4.4 Spazio delle relazioni

I caratteri descritti fin'ora identificano l'abitare dei giovani, e proposto ai giovani, come luogo di relazioni, di tipo e intensità variabili. La casa è uno spazio abitato in tempi diversi e per usi diversi. Da questo carattere plurifunzionale deriva l'essere spazio centrale nella vita di relazione. Lavoro e vita privata si mischiano in modi di abitare nuovi, in spazi di condivisione e contatto che sono sia interni che esterni. La casa è un campo che si ridefinisce a seconda delle situazioni, ritraendosi nel privato della stanza da letto, escludendo ed esponendo parti dell'alloggio, inglobando le pertinenze e i luoghi più prossimi. Nella diverse forme di condivisione oggi più diffuse, assumono un ruolo importante gli spazi di filtro e di mediazione, in cui il contatto definisce l'interazione. Le relazioni lavorative entrano in casa, le amicizie si creano coabitando, progetti comuni si realizzando nella vicinanza. Emergono pratiche informali rivolte a costruire un abitare aperto e difficilmente riconducibile a schemi familiari tradizionali e stabili.

4.5 Punti di attenzione per il progetto

Dalle considerazioni avanzate fino a questo punto emergono alcuni elementi di orientamento per un progetto abitativo locale e urbano che si rivolge ai giovani. La premessa è che una politica per la casa possa fungere come dispositivo di intervento e sostegno rispetto ad altri fattori di incertezza sui quali un intervento locale potrebbe non essere efficace. Sostenere direttamente il lavoro e i redditi infatti presuppone di intervenire su assetti politico-economici di scala globale che a livello comunale potrebbero non essere incisivi. I soggetti coinvolti nelle politiche abitative hanno invece l'occasione di utilizzare queste come dispositivi di arginamento degli effetti negativi del sistema attuale del lavoro e delle retribuzioni, interpretando questa come politica di welfare. Diminuendo il peso della casa sono infatti più gestibili sia l'incertezza lavorativa che la precarietà reddituale.

4.5.1 Problematizzare la categoria di riferimento

Il primo elemento di attenzione per il progetto è l'identificazione del target di riferimento. Dalla ricerca e dall'osservazione delle risposte progettuali emerge come la definizione "popolazione giovane" racchiuda in sé una molteplicità di significati e situazioni.

La definizione di "giovani" cerca di identificare una condizione anagrafica che però oggi risulta non ben definita né definibile. La condizione di "giovane" emerge dalla contrapposizione con altri profili più facilmente identificabili, differenziandosi generalmente per età ma anche per condizione familiare o lavorativa. La popolazione giovane viene trattata in modo ampio per poter ricomprendere una molteplicità di situazioni mutevoli e particolari. Dal punto di vista strettamente anagrafico i giovani potrebbero, per ipotesi, comprendere coloro che hanno tra i 14 e i 40 anni. I giovani sono, infatti, alternativamente i liceali che nel weekend animano i luoghi della movida milanese, ma anche i 20-30enni che con la crisi non trovano lavoro dopo la laurea o infine i nuclei "con capofamiglia giovane" di 40 anni, considerando che l'età media in cui una donna ha il primo figlio a Milano è di 33 anni. È chiaro allora che con la generica definizione di giovani si indicano per prima cosa fasi diverse della vita con capacità ed esigenze di autonomia differenti.

La seconda ipotesi è che l'identificazione dei giovani può avvenire nell'ambito delle forme di costruzione familiare. Si fa riferimento per lo più a nuclei familiari non formalizzati e poco strutturati. I giovani sono identificati nelle forme di legami affettivi deboli e non riconosciuti formalmente, che richiedono uno sforzo di identificazione di ruoli e rapporti diversi dal modello tradizionale di nucleo composto da due genitori con figli. Appare chiaro come questa selezione possa ricomprendere figure che non si trovano solo nella fase iniziale di costruzione del nucleo familiare come i single, i genitori separati e le coppie non sposate con figli. I giovani sono infatti coloro che di più esprimono la varietà dei mo-

delli di famiglia nella pluralizzazione dei percorsi e delle scelte di vita, orientati da fattori di contesto e preferenze individuali.

Infine, ai giovani si attribuiscono situazioni lavorative incerte e instabili dovute ad una stabilizzazione professionale non ancora completata. Con il cambiamento globale delle forme e dei rapporti di somministrazione del lavoro, uniti alla crisi economica, questa situazione di precarietà lavorativa è, come già si è detto, diffusa. I giovani, senza dubbio, sono tra le figure più instabili e penalizzate nell'avviamento professionale ma la problematica del lavoro non è una condizione specifica.

Sulla base di questa osservazione emergono due questioni rilevanti che rendono problematica l'operazione di definizione dei profili destinatari dell'offerta abitativa. In primo luogo all'interno della categoria dei giovani rientra una varietà di situazioni lavorative e familiari per le quali la sola definizione di giovani risulta riduttiva. A questo proposito il target andrebbe specificato, presupponendo un'offerta abitativa che si pone a sostegno di una specifica esigenza. I giovani lavoratori temporanei richiedono servizi e flessibilità maggiori di coloro che nella città di origine si avviano alla professione anche se attraverso contratti a termine mal retribuiti e non garantiti. Le giovani famiglie che comprano casa cercano di costruire una dimensione familiare anche oltre l'alloggio per interessare relazioni entro cui far crescere il nucleo e i figli. Gli studenti fuori sede e gli Erasmus si muovono con tempi e orizzonti che non sempre coincidono e usano la città con intensità differente (Pasqui 2008).

In secondo luogo la categoria giovani può essere considerata come l'avanguardia di nuove modalità di vita e relazione e bisogni di casa. Le esigenze abitative e i riferimenti culturali espressi dai giovani si relazionano con il mutamento dei fattori economici e culturali che investono la popolazione nel suo insieme. I giovani sono l'espressione più evidente di necessità espresse da ampi segmenti di popolazione. I percorsi e le storie di vita si sono staccate da un modello tradizionale di famiglia e lavoro dipendente aprendo ad una molteplicità di situazioni che sono trasversali alle diverse classi di età.

4.5.2 Abitare leggero (a basso costo e temporaneo)

Le osservazioni e i dati fin qui raccolti mostrano che affrontare il tema dell'abitare dei giovani a Milano significa confrontarsi prioritariamente con le nuove forme di precarietà occupazionale e di mobilità lavorativa. Sono questi infatti i fattori che segnano maggiormente la vite e i percorsi di crescita e realizzazione dei giovani. Da queste premesse appare chiaro allora un progetto che si rivolge ai giovani, che sia contestualizzato nelle realtà delle professioni precarie, debba porsi l'obiettivo di accompagnare la ricerca di stabilità e non essere d'ostacolo ad essa. Il primo requisito è senza dubbio il costo contenuto, accessibile a redditi bassi ma soprattutto concepito per permettere l'accesso anche a coloro che non possono, o non vogliono, avere un sostegno da parte della famiglia. Si va a spezzare così quella dipendenza forzata che debilita le famiglie, dalla prima all'ultima generazione, e si attiva un meccanismo di accesso alla casa più equo, che non

ripropone e rafforza le diseguaglianze economiche e sociali di partenza. In particolare però si pone l'esigenza di sciogliere gli ostacoli all'accesso che caratterizzano i canali di offerta più tradizionali. Nell'ottica di progetto abitativo leggero e flessibile, infatti, le garanzie economiche e le condizioni di accesso dovrebbero essere meno stringenti, che possono essere attivate, ridefinite ed revocate in breve tempo. Abitare leggero significa non solo poco pesante sul reddito ma soprattutto sulle proiezioni al futuro dei giovani e delle loro famiglie. Un progetto di abitare leggero sviluppa un'offerta che tiene insieme la flessibilità delle strutture di accoglienza temporanea con quella della residenza più di lungo periodo.

Un progetto di abitare leggero potrebbe trovare spazio di riuscita nel potenziamento del sistema dell'affitto a basso costo sotto forma di residenza temporanea, offrendo così possibilità accessibili anche per i contratti atipici, che ad oggi costituiscono il 21% degli occupati sotto i 35 anni. Gli alloggi sfitti presenti in grande quantità nella città di Milano, costituiscono un'offerta che non trova, allo stato attuale, occasioni di valorizzazione. Il vuoto abitativo è un tarlo che non produce città né ricchezza, la domanda abitativa dei giovani si pone come l'occasione per riorientare questa offerta. Una strategia che intercetti il patrimonio degli alloggi privati consentirebbe di mettere a valore una risorsa esistente che con il tempo deperisce, portando con sé degrado fisico e sociale. Disponendo di un patrimonio consistente di alloggi a basso costo si potrebbero innescare dinamiche di ripopolamento del tessuto urbano che concorrano a rivitalizzare e dinamizzare il sistema delle attività, delle funzioni e degli usi dello spazio.

4.5.3 Servizi all'abitare e spazi di condivisione

I progetti analizzati offrono l'occasione per immaginare forme di abitare in cui la dimensione residenziale può essere arricchita e completata con altre funzioni in un sistema integrato. I servizi alla residenza possono interagire con lo spazio dell'alloggio in modi differenti, sostenendo le esigenze abitative in modo più completo.

Per sostenere l'indipendenza dei giovani nei primi anni della maturità, ad esempio, il progetto può associare forme di coresidenza a servizi di orientamento agli studi e al lavoro, rafforzando il ruolo della casa come porta di accesso al mondo. Le categorie più temporanee, come gli studenti fuori sede, possono trovare in questo tipo di offerta occasioni di maggior integrazione nella città, rafforzando la capacità di inserimento in reti sociali nuove. Spostare alcune funzioni fuori dall'alloggio può essere, invece, una soluzione che risponde all'esigenza di condividere le difficoltà della prima indipendenza, imparando a confrontarsi con uno spazio familiare ma non ad uso esclusivo, costruendo contemporaneamente relazioni e legami nuovi. Inoltre gli spazi a servizio della residenza possono trovare un bacino di utenza più ampio, diventando punti di riferimento locali che funzionano come dispositivi di sincronizzazione tra i tempi della residenza temporanea e quelli dell'abitare stanziale. Le giovani famiglie portano all'attenzione del progetto la rilevanza dei servizi di prossimità nel sostegno all'organizzazione quotidiana della fami-

glia. I servizi alla residenza costituiscono gli spazi di socialità e di mutuo sostegno alle esigenze di cura familiari in cui si sviluppano reti di vicinato che arricchiscono e innovano le pratiche quotidiane.

Infine i servizi condivisi come sostegno alle esigenze lavorative più flessibili e autonome nell'ottica di una condivisione dei costi ma anche di idee, contatti e relazioni. I luoghi dell'abitare diventano luoghi di produzione creativa e intellettuale, variando negli usi e nei tempi la frequentazione degli spazi.

4.5.4 Valorizzare risorse e spazi depotenziati

Molti dei progetti abitativi per i giovani sono stati avviati attraverso un riutilizzo e ripensamento di alcune risorse esistenti. Il riferimento al riuso delle risorse ha un'accezione sia materiale che immateriale. In alcuni casi i progetti, in particolare all'interno del patrimonio pubblico, si interrogano sul senso di alcuni spazi inutilizzati reinterpretandoli come spazi dell'abitare e avviando sperimentazioni di usi alternativi. È il caso di progetti come il Foyer nel quartiere Sant'Ambrogio e del recupero dei sottotetti nei quartieri Aler. Sono questi interventi che non solo valorizzano il patrimonio abitativo pubblico ma prospettano per questa risorsa un ruolo diverso, rivolgendosi a nuovi utenti. Gli spazi cosiddetti "ad uso diverso" che prendono nuova vita e nuovi significati sono l'espressione di un ripensamento dell'offerta che si adatta a nuove necessità abitative riflettendo sul senso stesso della politica per la casa pubblica. Quando le funzioni per i quali erano stati pensati, come le portinerie, sono abbandonati da tempo, possono essere reinterpretati nell'ottica di fornire un sostegno di diverso tipo. L'abitare temporaneo, così necessario per il sostegno dei giovani, diventa la chiave per valorizzare i luoghi, arricchire il tessuto sociale dei quartieri pubblici e rendere più mobile in patrimonio, senza ricorrere alla sua riduzione. Le esigenze abitative temporanee trovano spazio in segmenti del patrimonio di difficile risoluzione grazie a una forte adattabilità e malleabilità del bisogno. L'abitare è un approdo momentaneo, è funzionale a un progetto più importante e per questo è più maneggevole, più aperto al compromesso. Lo stesso meccanismo potrebbe poi essere applicato ad altri tipi di spazi, come alloggi sottosoglia o spazi commerciali non assegnati.

Dall'altra parte c'è un riuso del patrimonio immateriale, che affronta il tema della gestione e dell'accesso alle risorse abitative. Sia nell'edilizia residenziale pubblica che nel mercato privato alcuni progetti hanno cercato di attivare modalità nuove di accesso alla casa, attivando strategie gestionali che permettano l'accesso anche a categorie fragili come i giovani. Lo strumento della riserva, in primo luogo (§ 3.2), benché possa essere poco utilizzato, è un tentativo per diversificare i canali di accesso alla casa pubblica introducendo nuove categorie, come i nuclei giovani, nell'ottica di un rafforzamento della struttura sociale dei quartieri, troppo spesso isole di disagio a causa della concentrazione elevata di problematiche sociali connesse allo status di povertà. A questo si aggiungono i tentativi di intercettare spazi di accesso più ampio al patrimonio privato, come

nei casi di Agenzia Uni e Prendi in casa uno studente. Intervenire sul patrimonio privato significa interpretare la casa come risorsa per la collettività intera, indipendentemente dalla sua proprietà.

La scommessa del progetto abitativo può essere quella di utilizzare le esigenze della popolazione giovane, come occasione per sperimentare soluzioni e tipologie abitative anche non convenzionali che mal si adatterebbero alle esigenze, ad esempio, delle famiglie più tradizionali. Gli spazi non utilizzati offrono un'apertura per testare operazioni di riprogettazione che mettano in discussione il senso e il ruolo sociale del patrimonio edilizio, sia pubblico che privato, a fronte di nuovi bisogni. Il vuoto non porta beneficio ma crea disagio, stigma, senso di abbandono. Ai giovani è assegnata una grande responsabilità di riattivazione di spazi ma soprattutto di contesti e reti sociali.

4.5.5 I giovani come occasione di rinnovo di progetti più ampi

L'offerta di casa a sostegno delle nuove generazioni si pone come una strategia di scala urbana che, attraverso il sostegno diretto ai giovani, costruisce una base per aumentare il benessere e la vitalità della città nel suo insieme, nella prospettiva di un investimento "a rendere". Da una parte infatti il radicamento delle nuove famiglie consente di invertire la tendenza di invecchiamento della popolazione, che inaridisce il tessuto sociale della città, sovraccarica il sistema dei servizi, riduce gli usi e la frequentazione dei luoghi. Inoltre la presenza e la circolazione di popolazione giovane è fonte continua nuove richieste, sviluppando pratiche innovative e usi differenziati degli spazi e delle attrezzature della città, e genera e recepisce tendenze che diventano cultura e innovazione sociale.

Dall'altra accogliere i flussi in movimento sul territorio rende la città più attraente e dinamica, luogo fertile per lo sviluppo e il radicamento delle progettualità. Da una parte, i flussi "alti" di giovani professionisti, studenti e ricercatori sono l'occasione per attrarre e mobilitare il sistema delle imprese e della ricerca, attivando sinergie che sviluppano conoscenza diffusa e reti che alimentano l'economia (Diappi 2009; Ranci 2009; Senn 2005). Dall'altra accogliere e radicare i flussi di migranti significa porre le basi lo sviluppo di un sistema di welfare locale a sostegno di quelle figure di singoli, immigrati e non, che senza il sostegno delle reti familiari e amicali si trovano escluse dai canali principali di socializzazione e integrazione e quindi in difficoltà nel progettare il proprio futuro.

Il progetto per l'abitare rivolto ai giovani può essere inteso, quindi, come parte integrante di un progetto che intercetta profili e popolazioni differenti. L'introduzione di popolazione più giovane può diventare l'innescò di processi spontanei di rivitalizzazione dei contesti. Si rende il patrimonio abitativo più mobile e interessato da un ricambio più frequente di popolazione. Le esigenze mutevoli di una popolazione che si trova nella fase di definizione e strutturazione della propria esistenza si inseriscono in ambiti di residenzialità più stabili producendo ricambio e dando luogo a relazioni e confronti nuovi. La presenza dei giovani rende i luoghi dell'abitare dinamici, attraverso il radicamento di nuovi stili di vita

e riferimenti culturali di cui le nuove generazioni mobili e cosmopolite sono i primi recet-
tori. Il confronto tra generazioni, stimolato dalle tensioni verso un abitare più comunitario
possono attivare un scambio intergenerazionale fertile in cui ogni popolazione è soste-
gno e risorsa per le altre e per il territorio. Inoltre la popolazione giovane, strutturando
il proprio percorso di vita familiare, esprime esigenze mutevoli di stimolo al dinamismo
delle economie e del tessuto sociale locali e sostiene la vitalità dei servizi e delle attrez-
zature urbane.

Poichè le esigenze espresse da questa categorie, come si è detto, sono comuni a diver-
se fasce della popolazione, il l'abitare dei giovani può essere quindi accolto in progetti
più ampi ed articolati. L'abitare dei giovani si pone come stimolo affinché le forme di
accoglienza abitativa siano più estensive, intendendo nei fatti le politiche abitative come
politiche di welfare urbano. Il progetto dell'abitare giovane si muove in questo senso alla
scala urbana, come leva per la rivitalizzaione dell'ambiente urbano nel complesso. Allo
stesso tempo, il progetto per i giovani si puà inserire nelle crepe degli ambiti più depo-
tenziati sviluppando forme di residenzialità e interazione sociale nuove, trainanti per la
rivitalizzazione spontanea dei quartieri e delle comunità insediate nella città.

note al capitolo 1

1. In questa ricerca sono considerati coloro che hanno un'età compresa tra i 20 e i 35 anni.
2. Istat Rapporto 2011 "Migrazioni internazionali e interne della popolazione residente".
3. La quota di emigrati con titolo di studio fino alla licenza media si è invece abbassata, passando nello stesso arco temporale dal 51% al 37,9% dei diplomati.
4. Ad esempio Il rapporto Istat rileva che quasi un terzo dei nati nel periodo 1970-1984 si sono trovati, al loro primo impiego, in una classe sociale più bassa di quella del loro padre e che meno di un sesto di essi è riuscito a migliorare la propria posizione rispetto a quella di origine (Schizzerotto 2012, su dati Istat 2012).
5. Fonte: Eurostat (2013).
6. All'interno di questa rilevazione sono stati ricompresi anche i contratti di apprendistato (fonte: Mandrone, Marocco 2012 in riferimento al rapporto "Atipicità, flessibilità e precarietà: una lettura economica e giuridica attraverso un'indagine ISFOL PLUS" curato dai due autori).
7. All'interno di questa rilevazione sono stati ricompresi anche i contratti di apprendistato (fonte: Mandrone, Marocco 2012 in riferimento al rapporto "Atipicità, flessibilità e precarietà: una lettura economica e giuridica attraverso un'indagine ISFOL PLUS" curato dai due autori).
8. Il fenomeno dei lavoratori non qualificati ha generato non poche preoccupazioni relativamente all'emergere della classe di working poor, che nonostante l'occupazione non riescono a soddisfare molte delle necessità di base, rendendo di fatto il lavoro, specie se non regolare, fattore di disgiunzione dalle reti sociali e quindi di emarginazione. Il lavoro può essere perciò anche elemento di esclusione, con gravi impatti sui guadagni e sullo status (Maestripieri, Sabatinelli 2012).
9. Fonte: Caritas Dossier statistico 2008 - XVIII Rapporto sull'immigrazione.
10. Gionata Castaldi "Meglio il padre medico che il figlio dottore" articolo pubblicato sul sito dell'Associazione Folder
11. L'analisi di Bertolini dimostra anche una correlazione tra titolo di studio e percorsi lavorativi. I giovani lavoratori con un basso livello di istruzione possono in generale contare su una minore protezione offerta dalla famiglia di origine sviluppando carriere professionali instabili e incoerenti (Bertolini 2011)
12. Fonte: Indagine ISTAT (2007) "La vita quotidiana nel 2006" in Centro Studi Folder, "Giovani alla ricerca di indipendenza: possibili politiche per garantire l'emancipazione".
13. Fonte: rilevazione OCSE 2010.
14. Secondo l'Istat il 13,3% delle le madri nate dopo il 1973 ha dovuto abbandonare il posto di lavoro a seguito della maternità. Fonte: Indagine Multiscopo sull'Uso del Tempo dell'ISTAT 2008-2009 (in Del Boca, Mencarini, Pasqua 2012).
15. Ad esempio i cittadini stranieri. Secondo i dati Istat, infatti, il 15% degli spostamenti sul territorio italiano da parte di tutta la popolazione residente è imputabile a movimenti di cittadini stranieri, spesso alla ricerca di migliori occasioni lavorative.
16. Benché i termini elencati sono spesso usati come sinonimi Antonio Tosi distingue, in campo abitativo, vulnerabilità o rischio, disagio ed esclusione. (Tosi 2003; 2004)
17. Come nota Ranci, la natura pluridimensionale dello stato di vulnerabilità è di difficile rilevazione, ed emerge visibilmente solo quando rientra nella normalità oppure si radicalizza in situazioni di disagio conclamato. (Ranci 2002)
18. Luhmann N. (1996) Sociologia del rischio, Bruno Mondadori, Milano, citato in Ranci C. (2002) Le nuove disuguaglianze sociali, Il Mulino, Bologna
19. Beck U. (2000, edizione italiana), La società del rischio. Verso una seconda modernità, Carocci Editore, Roma
20. Dai dati dell'Istat nell'anno 1996, risulta che un quarto delle famiglie italiane ha un componente disoccupato (Ranci 2002)
21. Legge 431/98 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

22. Secondo i dati della Banca di Italia nell'anno 1997 l'incidenza media dell'affitto sul reddito delle famiglie italiane corrispondeva al 10% nel 1991, mentre il dato corrispondeva già al 17% nel 1997. Il mutuo per l'acquisto della prima casa nel 1997, invece, corrispondeva al 18% del reddito, a fronte di una rata mensile media di circa 300 euro, benché per il 13% delle famiglie italiane superasse il 30% del reddito. (Ranci 2002).
23. Per i giovani l'incidenza dell'affitto sul reddito è superiore: dal 1993 al 2003 è passata infatti da 13,6% a 21%. (Fonte Indagine Banca d'Italia 2004 in Rabaiotti 2007).
24. Per la stima del fabbisogno abitativo sociale e della quota di alloggi sfitti in Lombardia si faccia riferimento a Boatti A. "Offerta e fabbisogno di abitazioni al 2018 nella Regione Lombardia" (2008).

note al capitolo 2

1. Nell'anno scolastico 2009/2010 gli studenti a Milano erano 173.827 tra i quali 160.258 iscritti ai corsi di laurea nelle università con sede a Milano, 11.372 iscritti a corsi di alta formazione e 2197 studenti erasmus. (Fonte: Balducci Cognetti Fedeli 2010 "L'università milanese: quadro quantitativo di sintesi" pp. 78-79).
2. Fonte: Istat 2011.
3. Fonte Provincia di Milano 2012
4. Fonte: Specula Lombardia "Quali orizzonti per i neolaureati lombardi?" Settembre 2012
5. Secondo una rilevazione della Banca d'Italia l'85% delle famiglie con un reddito superiore ai 35.000 euro abita in una casa di proprietà. La quota scende invece sotto il 50% per le famiglie con un reddito inferiore a 10.000 euro, ovvero sotto la soglia di povertà relativa (Fonte Comune di Milano Uno sguardo sulla domanda abitativa a Milano: categorie prioritarie e bisogni emergenti).
6. Secondo i dati della Camera di Commercio di Milano inoltre, il 10,9% del totale delle famiglie milanesi presenta livelli di spesa media mensile ancora più bassi, e precisamente inferiori a 1.118 euro mensili, che corrispondono alla linea standard di povertà ridotta del -20%. Il 6,3% delle famiglie riesce a sostenere una spesa media mensile per consumi maggiore, ma non tanto da superare la soglia di povertà. Le famiglie che possono essere considerate sicuramente non povere sono il 75,2% e sono quelle che presentano profili di spesa mensile superiori a 1.677 euro. Infine, quasi l'8% riesce ad arrivare ad una spesa media mensile di 1.677 euro ma, manifestando una capacità di spesa molto prossima alla soglia, sopporta fortemente il rischio di cadere in condizioni di povertà (Fonte XXX)
7. Intervista a Stefano Chiappelli, segretario generale del Sunia, pubblicata su Repubblica del 17 maggio 2012.
8. "Flussi turistici di Milano e Provincia" analisi e rapporto a cura dell'Osservatorio Turismo della Provincia di Milano, Settore Turismo (2012). I dati si riferiscono alle presenze nelle strutture alberghiere e extra alberghiere, senza considerare la parte di visitatori non intercettata dalle strutture turistiche come, ad esempio, i lavoratori temporanei.
9. Per strutture ricettive, in questo caso, si intende: strutture facenti parte del settore alberghiero e del settore extra alberghiero, comprendente campeggi, affittacamere, ostelli, case per ferie, bed&breakfast (fonte: Osservatorio Turismo Provincia di Milano)
10. Boatti A., Quaranta F., Tripodi M.R. (2012), L'offerta e il fabbisogno di abitazioni al 2018 nella Regione Lombardia-Compendio, DiAP Cisl.
11. Rilevazione propria, vedi capitolo 3.
12. Cidis, Bilancio sociale anno 2009

note al capitolo 3

1. I progetti che forniscono soluzioni abitative in modo indiretto sono quelli appartenenti alla categoria dei servizi, ovvero "Prendi in casa uno studente" e "Agenzia Uni", descritti nella famiglia "Progetti per il mercato privato".
2. La stessa considerazione può essere fatta confrontando il numero di posti letto (o abitanti) nelle residenze universitarie con gli altri progetti. Si consideri però che le residenze universitarie costituiscono un'offerta settoriale e per questa da considerarsi come una categoria non direttamente confrontabile con le altre.
3. Il finanziamento del progetto è garantito dal Fondo Immobiliare di Lombardia, il fondo etico per la realizzazione di interventi di housing sociale, nel territorio della Regione Lombardia, che è stato avviato nel 2006 su iniziativa della Fondazione Housing Sociale e della Fondazione Cariplo. Il fondo è stato individuato come la principale risorsa per l'attuazione di politiche abitative che abbiano come finalità specifica l'aumento dell'offerta di alloggi a canoni accessibili, rivolti ai soggetti del nuovo disagio abitativo, come studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati e altri soggetti in condizione di svantaggio sociale o economico. Il fondo integra le risorse economiche dei partner promotori, pubblici e privati, per la realizzazione di nuovi alloggi, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente, reimmettendo alloggi sfitti nel circuito delle assegnazioni.
4. Ad esempio: per un appartamento di 61 mq il canone mensile può essere di un minimo di circa 380€ (in zona Argonne) ad un massimo di circa 480€ (in zona Mac Mahon), che determinano rispettivamente un prezzo di vendita al mq di 1196 € e 1490 €. Fonte www.abitagiovani.it nella sezione Le zone del progetto/ tabella prezzi.
5. Il condominio misto vede la compresenza in assemblea condominiale dei proprietari degli alloggi erp riscattati e dell'ente gestore rappresentante di coloro che sono inquilini, modalità di gestione scomoda per l'ente pubblico a causa delle conflittualità che si generano in questi contesti sull'attribuzione delle competenze di gestione e manutenzione dell'immobile. L'ente pubblico può infatti trovarsi ad affrontare spese impreviste, fuori dalla programmazione ordinaria stabilita per i diversi complessi di sua proprietà.
6. I tredici appartenenti singoli si trovano in: Via Goya 19, via Serrati Menotti 15, via Concilio Vaticano II 4, via della Carpinera 6, via Saponaro 24, via Solaroli 4, via Console Marcello 36-38, via Belinzaghi 6, viale Tibaldi 66.
7. Calcolato in base all'Indicatore della Situazione Economica Equivalente per l'Erp (ISEE-erp).
8. Fonte: Aler Milano
9. Fonte: Comune di Milano - Spazio Abitare, quaderno 3. Dati aggiornati al 10/07/2010
10. Ad esempio: lavoratori in trasferta, in mobilità o precari, studenti, ricercatori, parenti o amici di degenti ospedalieri, pazienti ospedalieri non ricoverati, turisti. Fonte: <http://www.maisondumonde36.it/>
11. Sono infatti previsti: giovani single con età non superiore ai 35 anni, giovani coppie e famiglie giovani con almeno uno dei componenti di età non superiore a 35 anni.
12. Indicazione presente nel documento "Una comunità per crescere - Milano via Cenni. Documento Preliminare alla Progettazione".
13. Fonte: www.cennidicambiamento.it
14. Fonte: presentazione pubblica del 18 gennaio 2013 presso l'Acquario Civico di Milano, in occasione del secondo Forum delle politiche sociali.
15. In particolare per quanto riguarda la superficie destinata agli alloggi in affitto il costo è stato pari a 1 euro (Fonte: www.zoiablog.com).
16. Un quarto intervento, TerraCielo completato nel 2011, è localizzato a Rodano, un piccolo comune a 13 km a est di Milano. Essendo fuori dal confine amministrativo della città di Milano si è scelto di non inserirlo tra i progetti analizzati.
17. Progetto Strategico città di città "Per la città abitabile. Scenari visioni idee" (2006)
18. "Flussi turistici di Milano e Provincia" analisi e rapporto a cura dell'Osservatorio Turismo della Provincia di Milano, Settore Turismo (2012). I dati si riferiscono alle presenze nelle strutture alberghiere e extra alberghiere, senza considerare la parte di visitatori non intercettata dalle strutture turistiche come, ad esempio, i lavoratori temporanei.
19. Per strutture ricettive, in questo caso, si intende: strutture facenti parte del settore alberghiero e del settore extra alberghiero, comprendente campeggi, affittacamere, ostelli, case per ferie, bed&breakfast (fonte: Osservatorio Turismo Provincia di Milano).
20. La selezione è stata fatta sulla base di quelle strutture che sono state considerate "ostelli" dall'Osserva-

- torio Turistico della Provincia di Milano, termine che dovrebbe identificare strutture rivolte ad un'utenza giovane a prezzi inferiori rispetto alla media milanese.
21. La comunità di Villapizzone nasce dalla ristrutturazione di una cascina avviata nel 1978 da Bruno ed Enrica Volpi insieme a Massimo e Danila Nicolai e ad un gruppo di Padri Gesuiti ed è ora una comunità che condivide e promuove attività e iniziative religiose culturali e sociali.
 22. Fanno parte del Consorzio Cantiere Cuccagna: Associazione Esterni, Chiamamilano, Cooperativa Editoriale Circom, Società Cooperativa CdIE - Centro di Iniziativa Europea, Società Cooperativa Cuccagna, Società Cooperativa Farsi Prossimo, Cooperativa Sociale Diapason onlus, Cooperativa Sociale Comunità Progetto, Terre di mezzo - Cart'armata Edizioni, Smemoranda Cooperativa
 23. www.cuccagna.org – La storia del progetto
 24. Da www.regione.lombardia.it "Invito potenziamento rete ostelli", avviso del 9 marzo 2010.
 25. Fonte: Istat 2011
 26. Fonte: ricerca personale e dati "Milano città degli studi" (a cura di) balducci, Cognetti, Fedeli, 2010.
 27. Provvedimento della Giunta Comunale del 13 settembre 2005
 28. Provincia di Milano e città di Monza. Fonte: Offerta e fabbisogno di abitazioni al 2018 nella Regione Lombardia
 29. Art. 5c "Norme generali di utilizzo del servizio" <http://www.agenziauni.comune.milano.it/>
 30. Politecnico di Milano, IULM, Università Commerciale L. Bocconi, Università Cattolica del Sacro Cuore, Università degli Studi di Milano, Università degli Studi di Milano-Bicocca, Università Vita-Salute S. Raffaele, Naba, Accademia di Belle Arti di Brera, Conservatorio e Facoltà teologica dell'Italia settentrionale
 31. MeglioMilano è un'associazione nata nel 1987. Si occupa di promuovere studi e iniziative rivolte al miglioramento della qualità della vita in città. E' stata fondata dalla Camera di Commercio, Confcommercio e Automobile Club, e riunisce anche le università milanesi.
 32. l. 431/98
 33. legge del 24 dicembre 2012, n. 229, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2013 e bilancio pluriennale per il triennio 2013-2015
 34. Le imprese che finanziano il La fondazione Collegio delle Università milanesi sono: Allianz Ras, Aspen Institute Italia, Atm, Banca Popolare di Milano, Bracco, Edison, Fondazione Corriere della Sera, Gruppo Falck, Intesa San Paolo, Mediaset, Pirelli & C., Securfin Holdings, Telecom.
 35. Il Fondo Immobiliare di Lombardia (ex Fondo Abitare Sociale), avviato nel 2006, "è un fondo chiuso di investimento immobiliare destinato all'investimento nel mercato abitativo con una prevalenza nell'ambito territoriale della Regione Lombardia. La vocazione del Fondo è quella di realizzare interventi abitativi nell'ambito del cosiddetto "abitare sociale". [...] Detti interventi vengono realizzati attraverso la collaborazione con il settore non profit e con la Pubblica Amministrazione e in particolare con la Fondazione Housing Sociale." fonte: www.fhs.it
 36. Si fa riferimento all'intervento Bicocca Scial Main Street, che realizzerà 112 appartamenti in condivisione in affitto.
 37. Protocollo di intesa del 29 novembre 2007.
 38. Ora Fondo Immobiliare di Lombardia in <http://www.casa.regione.lombardia.it>

note al capitolo 4

1. Per la quantificazione della domanda di casa sociale si fa riferimento alla ricerca di Boatti, Quaranta e Tripodi del 2012.
2. Si veda paragrafo 3.6.
3. La simulazione è stata fatta sulla base delle informazioni pubblicate sul sito internet del progetto nella sezione "Cosa Offre" (www.cennidicambiamento.it).
4. Per la condizione di marginalità abitativa degli stranieri si faccia riferimento ai testi di Tosi (1993, 2003, 2004) e Rabaiotti (2007).
5. A questo proposito è interessante la considerazione di Manzo (2012) rispetto ai modi di abitare come nuovi riferimenti per il progetto abitativo che si configurano come requisiti dell'abitazione da parte della domanda.
6. Si veda l'interessante ricerca e progetto fotografico di Daniele Pennati "Abitare condiviso", 2008.
7. Alcune considerazioni riguardanti le pratiche spontanee di abitare condiviso in Sampieri A. a cura di (2011), *L'abitare collettivo*, Milano, Franco Angeli.
8. Si veda, ad esempio, la ricerca Milano. Cronache dell'abitare di MultiplicityLab (2007).
9. La definizione di spazio ibrido fa riferimento a quella di abitare flessibile data da Malighetti in Malighetti (2000), *Progettare la flessibilità. Tipologie e tecnologie per la residenza*, CLUP, Milano.

bibliografia

Ambrosianeum Fondazione Culturale (2011), *Milano 2011. Dentro la crisi e oltre:dare gambe alla speranza*, Franco Angeli, Milano

Baglione V., Chiodelli F. (2011), "Esperienze di cohousing a Milano e Torino", in: G. Brunetta e S. Moroni (a cura di) *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*, Carocci, Roma, pp. 33-42.

Baglioni A. (2010), "Università come attore urbano e territoriale", in: Balducci A. Cognetti F., Fedeli V., *Milano, la città degli studi*, editrice Abitare Segesta, Milano, pp.105-108

Baldini M., Poggio T. (2008), *Le politiche rivolte all'affitto e i loro effetti*, versione preliminare del 15 ottobre 2008

Balducci A. (2005), "Una visione per la Regione Urbana Milanese", in Magatti M. et. al. *Milano, nodo della rete globale*, Edizioni Bruno Mondadori, Milano

Balducci A. Cognetti F., Fedeli V. (2010), *Milano, la città degli studi*, editrice Abitare Segesta, Milano

Bello E., Stasi B., Vitale Brovarone E. (a cura di) per SIU (2012), *Abitare l'Italia: territori, economie, diseguaglianze*, XIV Conferenza Società italiana degli urbanisti, Franco Angeli, Milano

Benassi D. Novello D. (2007), *L'evoluzione dei modelli di uscita dalla famiglia di origine in cinque aree urbane italiane*, pubblicato in La rivista delle politiche sociali, numero 3/2007 (disponibile all'indirizzo: <http://www.sociologiadip.unimib.it/dipartimento/ricerca/pdfDownload.php?idPaper=159>)

Bertolini S. (2011), *Flessibilizzazione del mercato del lavoro e scelte familiari dei giovani in Italia*, in Sociologia del Lavoro n 124/2011, Franco Angeli, Milano

Besozzi E. (2009), "Una generazione strategica", in Besozzi, Colombo, Santagata *Giovani stranieri, nuovi cittadini. Le strategie di una generazione ponte*, Franco Angeli, Milano

Boatti A., Quaranta F., Tripodi M.R. (2012), *L'offerta e il fabbisogno di abitazioni al 2018 nella Regione Lombardia*, Compendio, DiAP Cisl

Bolis M. (2010), *Giovani coppie e modi di abitare*, Franco Angeli, Milano

Borlini B., Memo F. (2009), *L'esperienza urbana dei giovani abitanti della periferia milanese*, Convegno Giovani e Società, 26-28 marzo, Forlì

Bricocoli M., Coppola A. (2011), *Sguardi oltre le retoriche. Nuove politiche e progetti abitativi a Milano*, paper presentato alla conferenza annuale ESPAnet Italia 2001 "Innovare il welfare. Percorsi di trasformazione in Italia e in Europa", 29 Settembre - 1 Ottobre 2011, Milano

Bicocoli M., Savoldi P. (2010) *Milano downtown. Azione pubblica e luoghi dell'abitare*, et al. Edizioni, Milano

Bogoni B. (2001), *Abitare da studenti. Progetti per l'età della transizione*, Tre Lune, Mantova

Buzzi C. (2007), *Essere giovani a Milano*, in Dialoghi Internazionali, numero 5/2007, pp. 60-65

Cavalca G. (2010), *Transizione post-industriale e cambiamento delle disuguaglianze sociali nelle principali aree urbane d'Italia*, in Rassegna Italiana di Sociologia, pp. 367-398

Censis (2005), *Giovani, lavoro e casa. I mutui-casa per gli atipici*, Dossier realizzato per Banca di Roma

Cittalia (2010), *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, Seconda edizione, Fondazione Anci Ricerche

Cognetti F. (2007), "I nuovi confini della città: equilibri tra reti di prossimità e flussi", in Ranci C. Torri R. *Milano tra coesione sociale e sviluppo*, Edizioni Bruno Mondadori, Milano

Cognetti F., Fedeli V. (2010), "Modelli di sviluppo urbano e territoriale del più antico ateneo milanese", in: Balducci A. Cognetti F., Fedeli V., *Milano, la città degli studi*, editrice Abitare Segesta, Milano, pp.96-101

Da Roit B., Sabatinelli S. (2005), *Il modello mediterraneo di welfare tra famiglia e mercato*, in Stato e Mercato numero 2 anno 2005, pp. 267-290

Diappi L. (2009), *Rigenerazione urbana e ricambio sociale: gentrification in atto nei quartieri storici italiani*, Franco Angeli, Milano

D'Ovidio M. (2009), "Milano, città duale?", in Ranci C. *Milano e le città d'Europa tra competitività disuguaglianze*, Maggioli Editore, Rimini

Esping-Andersen G. (1999), *The Social Foundations of Postindustrial Economies*. Oxford University Press

Esping-Andersen G. (2005), *Le nuove sfide per le politiche sociali del XXI secolo*, in Stato e Mercato, numero 74 agosto 2005, Il Mulino, Bologna

Filandri M. (2008) "Carriere abitative e origine sociale", in Secondo Rapporto ODS 2007-2008 *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute, abitazione*, a cura di Saraceno C. e Schizzerotto A. per Fondazione Ermanno Gorrieri

Granata E., Lanzani A. (2006) *Esperienze e paesaggi dell'abitare: itinerari nella regione urbana milanese*, Milano, Abitare Segesta.

Hall P., Pain K. (2006) *The polycentric Metropolis. Learning from mega-city regions*, Heartscan, London

Infussi F. a cura di (2011), *Dal recinto al territorio. Milano, esplorazioni nella città pubblica*, Bruno Mondadori, Milano

LaboratorioCittàPubblica (2010), *Città pubbliche. Linee guida per la riqualificazione urbana*, Bruno Mondadori, Milano

Lanzani A. (2007), "Abitare in una casa per studenti", in Multiplicity Lab *Milano. Cronache dell'abitare*, Bruno Mondadori, Milano

Lucchini M., Sarti S. (2005), *Il benessere e la deprivazione delle famiglie italiane*, in Stato e Mercato numero 2 anno 2005, pp. 231-266

Maestripieri L. Sabatinelli S. (2012), *Experiencing precariousness in European cities: the young between risks and opportunities in time of crisis*, paper presentato alla conferenza annuale ESPAnet Italia 2012, 6-8 Settembre 2012, Edimburgo

Magatti M. et al. (2005), *Milano, nodo della rete globale. Un itinerario di analisi e proposte*, Edizioni Bruno Mondadori, Milano

Magatti M. et al. (2012), *Progetto Milano. Idee e proposte per la città di domani*, Edizioni Bruno Mondadori, Milano

Manzini E., Marelli I. (2007), "L'esperienza di cohousing.it", in M. Lietaert (a cura di) *Cohousing e condomini solidali*, Firenze, Aam Terra Nuova edizioni, pp.181

Manzo L. K. C. - (2010) "Nuovi modelli per l'abitare dei giovani", in *Voglia di casa Tavolo dei giovani professionisti della provincia di Trento*

McCamant K., Durrett C. (2007), "Una risposta contemporanea ad un bisogno antico", in M. Lietaert (a cura di) *Cohousing e condomini solidali*, Firenze, Aam Terra Nuova edizioni, pp.28-29

MeglioMilano (2005), *L'impatto delle Università milanesi sull'economia locale*

MeglioMilano (2004), *Studiare e vivere a Milano. I bisogni di accoglienza degli studenti universitari a Milano*

Memo F. (2008), *Rigenerazione e abitabilità urbana: una valutazione degli impatti dei grandi progetti milanesi*, Paper presentato alla prima conferenza annuale ESPAnet Italia 2008, Sessione 1 "Le politiche per la casa: tra esclusione abitativa e rigenerazione urbana"

Mencarini L., Tanturri M. (2006) *Una casa per diventare grandi. I giovani italiani, l'autonomia abitativa e il ruolo della famiglia d'origine*, in Polis numero 3 dicembre 2006, pp. 205-430

Mingione E., Zajczyk F. (1992) *Le nuove povertà urbane in Italia: modelli di percorsi a rischio nell'area metropolitana milanese*, in Inchiesta, n.97-98 luglio-dicembre 1992, pp.63-79

Multiplicity Lab (2007), *Milano. Cronache dell'abitare*, Bruno Mondadori, Milano

Naldini M. (2002), *Le politiche sociali e la famiglia nei Paesi mediterranei. Prospettive di analisi comparata*, in Stato e Mercato, numero 64 aprile 2002, Il Mulino, Bologna

Negri N (2006), *La vulnerabilità sociale. I fragili orizzonti delle vite contemporanee*, in Animazione sociale numero 205, pp. 14-19, Edizioni Gruppo Abele, Milano

Pasqui G. (2008), *Città, popolazioni, politiche*, Jaca Book, Milano

Provincia di Milano (2012), *Gli anni dell'incertezza. Economia e mercato del lavoro in provincia di Milano. Rapporto 2010-2011*, Franco Angeli, Milano

Provincia di Milano (2006), *Gli scenari della domanda residenziale nella provincia di Milano 2006- 2015*, Quaderni del Piano territoriale n. 25

Provincia di Milano (2010), *Tempi difficili. Economia e lavoro in provincia di Milano. Rapporto 2009-2010*, Franco Angeli, Milano

Provincia di Trento (2010), *Voglia di casa. Dai giovani per i giovani: cosa voglio, cosa trovo, cosa devo guardare quando acquisto o affitto casa*, Tavolo dei giovani professionisti della provincia di Trento dicembre 2010

Rabaiotti G. (2007), *Ritorno a casa*, Città Aperta Edizioni, Troina

Rabaiotti G. et al. (2007), *Villaggio Barona, un progetto integrato di housing sociale nella periferia milanese*, Presentazione delle realizzazioni e del programma di sviluppo. Aggiornamento novembre 2007

Ranci C. (a cura di) per IRER (1997), *La società del rischio*, Guerini e Associati, Milano

Ranci C. (2002), *Fenomenologia della vulnerabilità sociale*, in Rassegna italiana di sociologia n.4/2002, pp. 521-552

Ranci C. (2002), *Le nuove disuguaglianze sociali in Italia*, Il Mulino, Bologna

Ranci C. (2009), *Milano e le città d'Europa tra competitività e disuguaglianze*, Maggioli Editore, Rimini

Ranci C., Torri R., a cura di (2007) *Milano tra coesione sociale e sviluppo*, Bruno Mondadori, Milano

Sampieri A. a cura di (2011), *L'abitare collettivo*, Milano, Franco Angeli

Senn L. (2005), "Guardare oltre le apparenze: il ruolo nodale dell'economia milanese nello scenario globale", in Magatti M. et. al. *Milano, nodo della rete globale*, Edizioni Bruno Mondadori, Milano

Sennett R. (2001), *L'uomo flessibile*, Feltrinelli, Milano

Torri R. (2007) "Milano tra eccellenze e nuove polarizzazioni" in Ranci C., Torri R. (a cura di), *Milano tra coesione sociale e sviluppo*, Bruno Mondadori, Milano, pp. 35-55

Tosi A. (a cura di) per IreR (2003), *Verso l'edilizia sociale. Le politiche abitative in Lombardia tra nuovi bisogni e ridefinizione dell'azione pubblica*, Guerini e Associati, Milano

Tosi A. (2004), *Case, quartieri, abitanti, politiche*, Libreria Clup, Milano

Zajczyk F. (2010), *“Quindici anni di cambiamenti: da quartiere chiuso a luogo aperto alla città”*, in: Balducci A. Cognetti F., Fedeli V., *Milano, la città degli studi*, editrice Abitare Segesta, Milano, pp.116-119

Articoli on line

Associazione Folder “Ultime generazioni: una risorsa invisibile”, articolo del 07 marzo 2009 pubblicato su: <http://www.centrostudifolder.it/>

Del Boca D., Mencarini L., Pasqua S. “Valorizzare le donne conviene”, articolo del 07 marzo 2012 pubblicato su: La Voce (www.lavoce.info)

Gros D. e Maselli I. “Giovani disoccupati italiani tra mito e realtà”, articolo del 21 giugno 2012 pubblicato su: La Voce (www.lavoce.info)

Mandrone E. Marocco M. “L'atipicità e i suoi derivati”, articolo del 26 giugno 2012 pubblicato su: La Voce (www.lavoce.info)

Quadrio Curzio A. “Giovani, il futuro è nel piano casa”, articolo del 6 novembre 2012 pubblicato su: Il sole 24 ore

Schizzerotto A. “Mobilità sociale: in Italia è ferma”, articolo del 24 maggio 2012 pubblicato su: La Voce (www.lavoce.info)

Fonti dati

Agenzia Nazionale LLP Italia “Rapporto Annuale Erasmus, a.a. 2010/2011”

Camera di Commercio di Milano “Inchiesta sugli effetti della crisi economica a Milano”

Camera di Commercio di Milano, Rapporto Milano Sociale, 2010

Centro Studi Folder, “Giovani alla ricerca di indipendenza: possibili politiche per garantire l'emancipazione” (<http://www.centrostudifolder.it/?q=node/88>)

Comune di Milano Settore Statistica (2012) "Focus On Milano 2012 - Le statistiche fondamentali per conoscere la città"

Comune di Milano Assessorato alla Casa (2007) "Uno sguardo sulla domanda abitativa a Milano: categorie prioritarie e bisogni emergenti"

Comune di Milano Assessorato alla Casa, Direzione Centrale Casa Servizio politiche per la casa (2009) "Abitare a Milano via Gallarate. Piano di assegnazione degli alloggi e degli spazi diversi dalla residenza"

Comune di Milano Assessorato alla Casa, Direzione Centrale Casa Servizio politiche per la casa (2009) "Il modello foyer per l'autonomia abitativa dei giovani"

Comune di Milano Assessorato alla Casa, Direzione Centrale Casa Servizio politiche per la casa (2010) "Spazio Abitare. Le attività del servizio Politiche per la Casa nei quartieri Erp - quaderno 3

Comune di Milano Ufficio Stampa "L'Edilizia Universitaria" Comunicato Stampa luglio 2009

Eupolis Lombardia "Articolazione territoriale del fabbisogno abitativo. Rapporto finale 2013"

Eupolis Lombardia "Il mercato immobiliare in Lombardia 2013"

Eurostat (2013), "Basic figures on the EU - Summer 2013 edition"

Isof (2012) Rapporto "Le competenze per l'occupazione e la crescita"

Istat (2012), Annuario Statistico Regionale Lombardia

Istat (2012) "Occupati e disoccupati. Dati ricostruiti dal 1977", Rapporto aggiornato al 24 aprile 2013

Istat (2011) "Migrazioni internazionali e interne della popolazione residente", Rapporto 2011 (Testo integrale consultabile all'indirizzo internet: <http://www.istat.it/it/archivio/78706>)

Istat (2011) "Natalità e fecondità della popolazione residente" Rapporto 2011 (Testo integrale consultabile all'indirizzo internet: <http://www.integrazionemigranti.gov.it/Attualita/News/Documents/Natalita%20e%20fecondita.pdf>)

Istat, Archivio storico della statistica italiana, banca dati online (<http://seriestoriche.istat.it>)

Fondazione Housing Sociale (2012) "Cenni di Cambiamento. Approfondimento sull'affitto/acquisto" presentazione presso Urban Center Milano, Luglio 2012

Nomisma (2012) "La congiuntura immobiliare in Italia - Il semestre 2012 estratti 13 grandi città"

Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità (2011) "Rapporto sull'immigrazione straniera in Provincia di Milano"

Osservatorio Turismo della Provincia di Milano, Settore Turismo (2012) "Flussi turistici di Milano e Provincia" analisi e rapporto

Provincia di Milano, (2006) Progetto Strategico città di città "Per la città abitabile. Scenari visioni idee"

Specula Lombardia (2012) Rapporto "Quali orizzonti per i neolaureati lombardi?" programma di ricerca finanziato da Regione Lombardia, Camera di Commercio di Milano e Unioncamere Lombardia.

Sunia, (2009), L'offerta di abitazioni in affitto nelle aree metropolitane, Roma 10 febbraio 2009

Siti web consultati

Agenzia Uni (www.agenziauni.comune.milano.it)

Aler Milano (<http://www.aler.mi.it/>)

Associazione MeglioMilano (www.meglio.milano.it)

Cascina Cuccagna (www.cuccagna.org)

Cecodhas Housing Europe (www.housingeurope.eu/)

Cohousing.it (www.cohousing.it)

Comune di Milano, sezione casa, abitazione sociale (www.comune.milano.it)

Consorzio CIDIS <http://web.consorziocidis.it/>

Cooperativa Sociale La Cordata (www.lacordata.it)

Cresme (www.cresme.it)

Eupolis Lombardia (www.eupolis.regione.lombardia.it/)

Fondazione Housing Sociale (www.fhs.it)

Fondazione Ceur (www.ceur.it)

Fondazione Collegio delle Università Milanesi (www.collegiodimilano.it)

Fondazione RUI (www.fondazionerui.it)
Fondazione Vincenziana (www.vincenziana.it)
Habitare Service (www.habitareservice.it)
La Ringhiera Scarl (www.ringhiera.org)
Olinda (www.olinda.org)
Organisation for Economic Co-operation and Development (www.oecd.org/)
Ostello Bello (www.ostellobello.com)
Progetto Abitagiovani (www.abitagiovani.it)
Progetto Cenni di Cambiamento (www.cennnidicambiamento.org)
Progetto Maisondumonde 36 (www.maisondumonde36.it)
Progetto Zoia (www.zoiablog.com)
Regione Lombardia, sezione casa (www.casa.regione.lombardia.it)

ringraziamenti

Ringrazio la Professoressa Cognetti, per avermi seguita con attenzione e impegno, anche quando il tempo mancava e la stanchezza si è fatta sentire.

Ringrazio le persone che mi hanno aiutato a orientare le mie ricerche, mettendomi a disposizione, tempo, informazioni e competenze.

Angelo Foglio, responsabile del servizio Spazio Abitare del Settore Politiche per la Casa presso l'assessorato Casa, Demanio e Lavori pubblici, per le informazioni sui progetti in ambito pubblico ma soprattutto per le stimolanti discussioni.

Andrea Ghirlanda, del settore Progetti e programmi innovativi per la casa presso Direzione Generale Casa di Regione Lombardia, per gli utili dati sui contributi economici.

Valeria Inguaggiato della Cooperativa La Cordata, per i preziosi chiarimenti sulle attività e i progetti della cooperativa.

Lidia Manzo, responsabile dell'Ufficio Informagiovani e dottoranda in Sociologia e Ricerca Sociale presso l'Università di Trento, per i consigli e la bibliografia.

Elisabetta Moneta, dipendente di Aler Milano.

Nadia Simionato, responsabile Marketing e Comunicazione di Cohousing.it.

L'Associazione Arcobaleno, in particolare i soci Carlo e Umberto, per avermi aiutato a comprendere i bisogni delle popolazioni migranti.

Alice Boni, ricercatrice presso il Politecnico di Milano, ed Eleonora Sartori per il confronto sui temi dell'abitare giovane.

I responsabili delle strutture di ospitalità temporanea che hanno gentilmente risposto alle mie domande.

Ringrazio Abo, Ahmed, Adele, Federica, Mattia, Nicola, Sara e Simona per avermi regalato le loro storie. Sono incontri che mi hanno lasciato tanto, più di quanto mi aspettassi.

Ringrazio i miei genitori, per non avere mai preteso, anche quando avrebbero potuto e voluto.

Ringrazio Jacopo, per averci creduto ogni giorno e ogni notte, molto più di me.