



## CASA DOLCE CASA

**IL CARO AFFITTI PRIVA I GIOVANI DI UN PORTO SICURO:  
PERCHÈ I PREZZI DELLE ABITAZIONI SONO DIVENTATI INSOSTENIBILI?**

**AFFITTI**

**PROTESTE**

**STUDENTI**

**ALLOGGI**

**MERCATO**

**USA**

**SOCIAL**

**IA**

**INCHIESTE**

LA BATTAGLIA DI FRONTE AGLI ATENEI ////////////////////////////////////////////////////////////////// 04

PREZZI FOLLI ALL'OMBRA DELLA MADONNINA ////////////////////////////////////////////////////////////////// 08

L'EMERGENZA CASE IN AMERICA ////////////////////////////////////////////////////////////////// 10

LA DENUNCIA PASSA DA TIKTOK E INSTAGRAM ////////////////////////////////////////////////////////////////// 12

LA TECNOLOGIA AL SERVIZIO DELLE ABITAZIONI ////////////////////////////////////////////////////////////////// 13

UN PROGETTO GIORNALISTICO GLOBALE ////////////////////////////////////////////////////////////////// 14

---

Periodico della Scuola di Giornalismo  
dell'Università Cattolica - Almed © 2009  
[www.mazine.it](http://www.mazine.it)

**amministrazione**

Università Cattolica del Sacro Cuore  
largo Gemelli, 1 | 20123 - Milano  
tel. 0272342802  
fax 0272342881  
[magzinemagazine@gmail.com](mailto:magzinemagazine@gmail.com)

Autorizzazione del Tribunale  
di Milano n. 81 del 20 febbraio 2009

**direttore**

Laura Silvia Battaglia

**coordinatore**

Elisa Conselvan

**redazione**

Lorenzo Aprile, Francesca Arcai, Lavinia Beni, Daniela Bilanzuoli, Eleonora Bufoli, Lorenzo Buonarosa, Rachele Callegari, Filippo Jacopo Carpani, Lorenzo Cascini, Giorgio Colombo, Maria Colonnelli, Giovanni Corzani, Eugenia Cecilia Durastante, Federica Farina, Sara Fisichella, Selena Frasson, Matteo Galiè, Niccolò Longo, Andrea Miniutti, Lorenzo Mozzaja, Fabio Pellaco, Riccardo Piccolo, Aurora Ricciarelli, Ludovica Rossi, Melissa Scotto Di Mase, Alessandro Stella, Bianca Terzoni, Christian Valla, Sofia Valente, Samuele Valori



[www.mazine.it](http://www.mazine.it)



# COSTRETTI IN TENDA: I GIOVANI CONTRO IL CARO AFFITTI PROTESTANO A MILANO

di ELEONORA BUFOLI, LORENZO BUONAROSA, SARA FISICHELLA e BIANCA TERZONI

**Nel capoluogo lombardo il costo al mese per un monolocale arriva quasi a 900 euro  
Dietro a prezzi così alti, spesso si nascondono case invivibili o in condizioni pessime**

Inflazione, caro vita e affitti sempre più alti: gli studenti che decidono di trasferirsi in grandi città italiane si trovano a dover affrontare questi scogli. Il problema non riguarda solo Milano e coinvolge anche altre città universitarie. Tuttavia, la città meneghina offre gli esempi più lampanti di un mercato saturo e sempre più salato.

Il capoluogo lombardo, per gli affitti, sfiora i 22 euro al metro quadro. Un prezzo notevole se consideriamo che, moltiplicati per i 40 mq di un monolocale, fanno 880 euro solo per avere le chiavi dell'appartamento a cui, poi, vanno aggiunte le spese. Un peso sulle spalle degli studenti che sta sfociando nella protesta di queste settimane: i prezzi nelle zone universitarie oscillano dai 25 euro al metro quadro della Statale ai 19 euro di Bovisa-

Politecnico passando per i 20 euro di Città Studi. Questo dato è però solo una parte del racconto: un altro numero molto importante è quello dell'incremento temporale. Dal 2021, il prezzo medio è schizzato verso l'alto, anche a causa della speculazione. Negli ultimi quattro mesi il prezzo si è alzato di soli 50 centesimi di euro al metro quadro ma il confronto con luglio è impietoso: il prezzo medio nel comune era di 18 euro al metro quadro, sopra la media nazionale, ma al di sotto del livello attuale.

La differenza tra le zone dimostra come la città corra a due velocità: il centro –la porzione all'interno delle porte medievali- sfiora i 30 euro al metro quadro e dal luglio del 2021 è aumentato di ben 6 euro. La tendenza è simile negli altri quartieri studenteschi: Città Studi è aumen-

tata di 5 euro così come zona Navigli –vicino alla Bocconi- e Bovisa Politecnico. Registra gli aumenti minori Bicocca con un incremento di “soli” 4 euro al metro quadro. Eppure, Milano continua ad essere una delle città più attrattive per gli studenti universitari: nel 2022, ci sono stati più di diecimila fuorisede, il 45% degli iscritti nelle università italiane.

Teli colorati stesi sui rami degli alberi, tende aperte che lasciano intravedere segni di una giornata trascorsa tra libri e carte da tavolo. Il prato davanti al Politecnico di Milano è un via vai di gente di ogni età. Ormai alla prima tenda accampata da Ilaria il 2 maggio se ne sono aggiunte molte altre. “Piazza Leo”, come la chiamano affettuosamente gli studenti, è una distesa di tende di tutte le dimensioni, un pullulare di testimonianze, il centro della protesta pacifica contro il caro affitti. Ad organizzarla Ilaria Lamera, la studentessa del Politecnico che per prima si è accampata per protestare contro annunci che chiedono 700 euro per una stanza, spese escluse. Ilaria ha 23 anni e viene da Alzano Lombardo, nel bergamasco. Studia ingegneria ambientale al Politecnico e conosce molto bene i ritmi di chi è costretto a fare il pendolare. La sua protesta è sostenuta dai rappresentanti universitari della Terna sinistrorsa, tra cui c'è Luca Lo Bosco, anche lui pendolare. «Vengo dall'estrema provincia di Milano, proprio l'ultimo comune, al confine con un'altra provincia – racconta Luca - Ci metto un'ora e mezza a venire al Politecnico.

Il mio paese non è nemmeno servito dal treno, ma solo dal pulman. Gli orari sono molto limitati, con 13 ore di servizio su 24 ore, dalle 7 alle 20. Questo impatta molto

sulla vita sociale e universitaria. Non posso fermarmi oltre una certa ora per fare progetti. L'università è anche socialità ma così è difficile».

La partecipazione collettiva ed eterogenea alla protesta dimostra come questo sia un problema condiviso. Ogni sera, alle 19, si riuniscono nell'assemblea aperta associazioni, studenti e cittadini, per ascoltare le storie e discutere le proposte.

«Vivo con i miei genitori, poco vicino alla provincia di Lodi e ci metto un'ora e dieci ad arrivare qui». Matteo ha 19 anni e ha appena iniziato il corso di storia alla Statale. «Da matricola universitaria ho avuto la mia prima esperienza lavorativa e mi sono reso conto che affittare anche un letto in una stanza condivisa è ingestibile per una persona che lavora part-time a Milano».

Poco più in là, mentre fissa la sua tenda con un picchetto, Pietro, che ha 25 anni e studia ingegneria aerospaziale al Politecnico, mostra tutta la soddisfazione per il numero di tende, arrivate ormai a una trentina: «Sono tornato dopo un paio di notti a casa, sono pendolare. Ho rimontato la tenda stasera. È impressionante vedere come dalla prima notte, in cui c'era solo la tenda di Ilaria, siamo passati a 33, con questa che ho appena montato».

Piazza Leo è un'agorà fatta di persone che si avvicinano per raccontare la propria esperienza, o anche solo per supportare gli studenti con sacchetti di brioches e vassoi di crostate fatte in casa. «Ogni mattina – continua Matteo – avviene il “miracolo della colazione”, come lo chiamiamo. Ci portano un bel sacchetto di brioches al cioccolato, insieme al caffè. Sono tutti gentilissimi e



## #Copertina

sono davvero poche le persone che si oppongono alla nostra protesta. Vengono anche 50enni, ci dicono che ci capiscono perché anche loro pagano l'affitto. È davvero bello».

Pietro, dopo aver sistemato quello che ormai è diventato "il tavolo degli affitti", costruito in legno da un abitante del quartiere, ricorda le storie che più l'hanno colpito: «C'è chi vive in uno scantinato su un materasso senza letto né finestre, pur lavorando. C'è chi lavora qui a Milano per potersi mantenere durante gli studi ma lavora ogni giorno. Un mio compagno di corso, pugliese, ha dovuto restituire la borsa di studio perché non aveva raggiunto il numero di cfu ed ora riesce a vivere a Milano perché c'è un amico che lo ospita».

Il problema del caro affitti non riguarda solo gli studenti. C'è anche la tenda di Yuri, un fotografo di moda di 25 anni originario di Livorno. «Mi sono trasferito a Milano da un anno e mezzo. Metà del mio stipendio va via per pagare 800 euro al mese per un monocale di 20 metri quadri, in zona Famagosta». Fin dall'arrivo in città, Yuri ha sempre fatto sacrifici per coltivare la sua passione: «All'ennesimo contratto a nero, con 600 euro sul conto, ho preso un biglietto per Milano. In 15 giorni ho visto stanze condivise, singole a 650 euro, monocali di 14 metri quadri dove c'era solo un corridoio e un tavolino che si chiudeva al muro. Non è giusto spendere la metà dello stipendio solo per un posto letto».

Nel microcosmo di piazza Leo si trovano le storie di chi non riesce più a stare dietro ad un mercato immobiliare fuori controllo. «Con noi – racconta Matteo – ci sono anche ragazzi che vivono per strada e un uomo sui 40

anni che vive in un furgone. La protesta è nata studentesca ma ci stiamo rendendo conto che il problema è veramente di tutti».

I ragazzi hanno portato le loro richieste al tavolo sugli affitti organizzato dal Comune. A palazzo Marino si sono incontrati il sindaco Giuseppe Sala, l'assessore alla casa Pierfrancesco Maran, i due rappresentanti della protesta, Ilaria e Luca, e i rettori delle università. «Tra le proposte – spiega Pietro – c'era l'idea di sperimentare un canone concordato per le stanze e la richiesta di fondi per costruire studentati, non più solo privati». Dopo l'incontro è stata pubblicata "Una nuova strategia per la casa". Tra le possibili soluzioni ci sono l'estensione della quota di edilizia residenziale sociale per gli studentati, la limitazione dell'affitto breve per i turisti, l'estensione del canone concordato. Quest'ultimo prevede vantaggi sia per il proprietario, che paga la metà dell'Imu e il 10% di tasse, sia per gli affittuari, che hanno canoni d'affitto bloccati. Tra le proposte c'è anche il canone concordato per le singole stanze e la suddivisione della città metropolitana in 4 fasce per creare per ognuna un affitto massimo, almeno per i primi 40 metri quadri. Un'altra misura regola l'offerta turistica, come ha fatto il comune di Venezia, per garantire almeno la metà delle case a studenti e lavoratori.

La molteplicità delle soluzioni proposte dimostra come il mercato immobiliare sia in continua evoluzione. Tra la voglia di rifarsi per le perdite subite durante la pandemia e la richiesta in aumento da parte degli studenti che scelgono le università di Milano, il mercato è in balia di prezzi pompati e annunci da far west. Sui siti e gruppi Facebook si trovano camere affittate a prezzi ben al di





sopra della media. «Ho visto annunci dove non nascondono nemmeno le condizioni pessime della stanza - racconta Arianna Ditri, di Terna sinistrorsa - Sono dei buchi: ti alzi e c'è il letto, fai un passo a sinistra ed è finita la stanza. L'armadio non entra. Si trovano anche salotti trasformati in stanze e cucine dove bisogna fare i turni e si entra una alla volta».

«Adesso a Milano siamo in un momento storico dove i prezzi sono veramente alti e sono commisurati alla richiesta - spiega Paola Casale, agente immobiliare che lavora nel settore da quasi trent'anni - È chiaro che avendo tanta domanda i prezzi aumentano. Quando ho iniziato a lavorare nel settore, nel 1994, il mercato immobiliare era in un momento molto florido ma era privo di regolamentazione. La differenza è che oggi c'è una grande regolamentazione, non perfetta, ma comunque la responsabilità degli agenti immobiliari è cambiata, mentre prima faceva l'agente immobiliare chiunque». La road map delle zone con gli affitti più cari passa da City Life, a De Angeli e Washington, fino alle zone intorno alle numerose università milanesi, dove «ci sono stanze a 700-800 euro al mese, spese escluse».

Anche secondo Paola, il canone concordato può aiutare a mitigare l'aumento dei prezzi, ma occorre renderlo più conforme alle esigenze dei proprietari di casa: «Il canone concordato può aiutare ma lo fanno in pochi perché i prezzi sono veramente bassi. Mi auguro che riescano a fare un canone concordato anche solo per le stanze ma con più elasticità. Così il proprietario fa il contratto senza passare dalle associazioni dei piccoli proprietari o dei sindacati. I contratti, inoltre, dovrebbero avere dei prezzi un po' più adeguati, non dico quelli di mercato

libero. Le tariffe sono molto vecchie e sono ferme, quindi la gente non lo fa. Servono dei calcoli di coefficienti nuovi».

Oltre al canone concordato, il comune ha predisposto altre misure. Grazie alla collaborazione con l'Agenzia Milano Abitare, è nata una misura premiale, il "Superaffitto". È destinata alle famiglie e ai giovani Under 35 con ISEE del nucleo familiare inferiore o uguale a 30mila euro che, come scritto sul bando, siano "disponibili a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione a canone concordato (3+2 anni) a titolo di abitazione principale". L'importo massimo del canone annuale non supererà i € 9.600,00 all'anno al netto delle spese condominiali.

Con questo bonus, il proprietario dell'alloggio (in un'unica rata, negli ultimi cinque mesi di ogni anno) riceverà tramite bonifico bancario un contributo pari a cinque mensilità fino ad un massimo di 2mila euro, per un totale di 10mila euro per l'intera durata del contratto.

Sul sito del Comune c'è anche lo sportello "Sos Affitti" che consente a chiunque di segnalare prezzi esagerati o contratti illegali.

Questo mercato fuori controllo è un problema anche per la controparte. «È venuta una signora che ha messo in affitto qualche anno fa la casa di sua madre - racconta Pietro - gli inquilini sono morosi e non riesce a procedere con lo sfratto. Inoltre, avendo l'affitto come reddito, le è stata sospesa la reversibilità del marito deceduto tempo fa, e ora anche lei è in una situazione di difficoltà. Abbiamo soffiato sulle braci, ma è un tema che colpisce sempre più persone».

# MILANO CITTÀ APERTA AI RICCHI: IL CARO AFFITTI NEI CENTRI UNIVERSITARI ITALIANI

di RICCARDO PICCOLO

L'aumento dei prezzi ha radici profonde nelle fluttuazioni del mercato immobiliare. Il governo dovrebbe usare i fondi del Pnrr per riformare la legislazione sugli alloggi

**N**ella prima settimana di maggio 2023, la questione del caro affitti è tornata ad occupare le prime pagine dei giornali grazie alle tende che molti studenti hanno eretto come segno di protesta davanti ai maggiori atenei d'Italia. Le voci degli studenti universitari hanno sollevato una questione reale, ma che fa parte di un problema più ampio che coinvolge molti centri del Paese. Niente di troppo nuovo per la verità.

Infatti già dal 2015, in seguito alla crisi finanziaria del 2008, era stata registrata una forte crescita nel valore degli immobili, specie nelle grandi città del Centro-Nord come Milano, Bologna, Roma e Venezia. Non a caso le zone in cui sorgono le più importanti università del paese per qualità della didattica e numero di studenti fuorisede. Per capire quanto pesino le università nel generare questo caro affitti basta considerare che il valore medio del patrimonio edilizio nazionale è sceso di più del 25% dal 2012 a oggi ma, nello stesso periodo, la variazione in

Lombardia è stata del -18%, in provincia di Milano dello 0% e nel comune di Milano del +39%! Valori più estremi sono rintracciabili esplorando le regioni meno dinamiche del paese. Sembra chiaro allora che, sebbene non sia l'unica motivazione, ci sia una stretta correlazione tra il rialzo dei prezzi degli alloggi del centro città con atenei che aumentano il proprio numero di studenti fuorisede.

Infatti la radice del problema del caro affitti andrebbe rintracciata ancora più indietro, almeno alla fine degli anni sessanta, periodo in cui l'istruzione superiore italiana passa, da essere il luogo per eccellenza della formazione delle élites della classe borghese, all'università cosiddetta di massa. In questo modo, nell'arco di quattro decenni il rapporto tra laureati e coetanei solamente diplomati è passato dal 5,7 per cento del 1967, al 40,6 per cento del 2008, allineando l'Italia ai paesi europei in posizione più favorevole.

Tutto questo senza che le strutture degli atenei si adattassero più di tanto al cambiamento (in molti casi si fa





ancora lezioni in palazzi antichi e lussuosi ma con aule minuscole), e rimanendo di fatto un sistema imperniato nell'ateneo urbano, come è sempre stato in passato.

Veniamo al caso più emblematico di Milano, la città in cui è nata la protesta delle tende. E' un fatto che negli ultimi anni la città abbia subito una trasformazione significativa nella composizione dei suoi cittadini, che ha portato a congestionare il mercato immobiliare, provocando una netta sovrabbondanza di domanda rispetto all'offerta. Secondo uno studio sulla mobilità degli studenti fuori sede condotto dal professor Fratesi, docente di economia regionale al politecnico di Milano, è emerso un dato importante relativo alle città più dinamiche del paese.

Come ha spiegato lo stesso professore a *Magzine* “i fenomeni, di spostamento a lungo raggio che abbiamo studiato erano fondamentalmente tutti da Sud verso Nord”, ma come spiega il professore, la discriminante principale nella scelta degli studenti che si spostano, non è tanto la qualità dell'ateneo ma “la dinamicità del mercato del lavoro nella città in cui vanno a studiare”. Questo spiega il grande successo di una città come Milano che oltre ad avere una grande diversità nell'offerta formativa, possiede anche un buon mercato del lavoro per quando gli studenti avranno terminato il loro percorso di studi. Tutto concentrato in un unico centro, che per via di questo grande successo comincia a diventare una città molto ambita e perciò costosissima.

Oltre al già citato aumento degli studenti, ad oggi compreso tra 66.000 e 200.000, Milano ha attratto numerosi investimenti internazionali negli ultimi anni, con oltre 150 società che hanno scelto il centro lombardo come sede. Sebbene sia difficile stimare con precisione il numero di dipendenti di queste società, potrebbero essere compresi tra 10.000 e 20.000. Tuttavia, molti di

loro potrebbero essere in città solo per brevi periodi o turni di lavoro.

Come è noto, poi, il numero di turisti a Milano è aumentato in modo significativo, superando i 6 milioni di visitatori all'anno. Questo ha creato una maggiore pressione sulla disponibilità di alloggi, incidendo sulla domanda delle strutture.

E' notizia di settimana scorsa che il governo Meloni, in pochi giorni ha ritirato l'emendamento da 660 milioni di euro per contrastare il caro affitti, per promettere poi di inserirlo in un nuovo decreto legge di cui non si conoscono ancora le sorti. La maggioranza temeva infatti che il provvedimento fosse dichiarato inammissibile, ma bisogna considerare che i soldi ci sono, basterebbe impiegarli con più criterio. Nell'ambito della Riforma 1.7, del PNRR sono stati stabiliti due traguardi e due obiettivi su questo tema. L'obiettivo da raggiungere entro dicembre 2026 è molto ambizioso: aumentare di 60.000 i posti letto, corrispondenti al 125% rispetto al dato iniziale di 47.500. Per raggiungere questo obiettivo, il PNRR prevede l'utilizzo dei 960 milioni di euro attraverso due strumenti.

Da un lato, si prevede un aumento della percentuale di finanziamento ministeriale per i posti letto nelle residenze universitarie tramite la partecipazione a bandi previsti dalla legge 338/2000. Questa misura, che scadeva a dicembre 2021, mirava a fornire circa 7.500 posti letto aggiuntivi entro dicembre 2022, come obiettivo intermedio verso il traguardo finale, ma che per problemi burocratici non è ancora stata realizzata. Dall'altro lato, il Pnrr prevede di agire attraverso la riforma della legislazione sugli alloggi, al fine di introdurre nuove forme di partenariato pubblico-privato, agevolazioni fiscali e ridefinizione degli standard, con scadenza dicembre 2022. A questo secondo intervento il Pnrr affida gli ulteriori 52.500 posti letto da conseguire entro dicembre 2026.



# LA CRISI IMMOBILIARE COLPISCE GLI USA TRA SENZATETTO, RIALZI E SPECULAZIONI

di FEDERICA FARINA

*Gli Stati Uniti non devono affrontare solamente un aumento degli affitti nelle metropoli: per questo motivo è impossibile paragonare la loro attuale situazione a quella italiana*

**S**ono rimasto sorpreso perché sono passate ormai più di tre settimane e la protesta non si è ancora diffusa in altre città estere. Ero convinto che la cosa potesse allargarsi, dato che è un fenomeno che interessa le maggiori capitali del mondo da tempo». Effettivamente una volta che anche gli studenti di Roma, Padova, Bologna si sono aggregati alla protesta contro l'aumento dei prezzi degli affitti a Milano, iniziata il 3 maggio da Ilaria Lamera che ha piantato per prima una tenda in piazza Leonardo davanti alla sede storica del Politecnico e ha deciso di dormirci, ci si aspettava che oltrepassasse i confini nazionale e vedesse la partecipazione degli studenti europei e anche americani che stanno vivendo la stessa situazione. Le grandi metropoli offrono qualsiasi tipo di possibilità - accademiche, lavorative, sociali -, ma sono diventate carissime.

«Non so se planteranno tende oppure no perché non so se il modello italiano valga all'estero». Emiliano Bos,

giornalista che si occupa di politica estera e che è stato corrispondente dagli Stati Uniti per diversi anni per la Radiotelevisione Svizzera Italiana per seguire la politica americana, commenta una possibile influenza italiana: «I grandi giornali [internazionali] ne hanno parlato, ma non è detto che sia il modo migliore per raggiungere gli studenti statunitensi e spingere a muoverli». Comunque non possiamo escludere alcuno scenario: «Magari uno studente italiano che, per esempio, vive in un campus in California, dove in generale i costi dell'affitto sono folli, segue lo sviluppo di questa storia e decide di proporlo alla sua università».

A dicembre 2022, l'Economist Intelligent Unit, il gruppo del giornale inglese The Economist che fornisce previsioni attraverso ricerche e analisi di mercato, ha pubblicato il report "Worldwide Cost of Living 2022" confrontando i prezzi fra 200 servizi e prodotti in 172 città del mondo, in seguito alla pandemia e allo scoppio della guerra in

Ucraina. Fra le prime quindici, cinque sono negli Stati Uniti: New York è al primo posto a pari merito con Singapore, Los Angeles è al quarto insieme a Hong Kong, San Francisco al settimo, poi Houston al quattordicesimo e Minneapolis al quindicesimo. Se, invece, si prendono in considerazione soltanto i prezzi degli affitti le metropoli statunitensi più costose rimangono New York (\$3.700 ca.), San Francisco (\$3.000 ca.), San Jose (\$2.710), Boston (\$2.600), Miami (\$2.500).

Ma il trend interessante è la percentuale di crescita di altri centri urbani. «Gli affitti del West Virginia o quelli nel New Jersey sono schizzati alle stelle perché le persone si muovono poi verso i centri finanziari: da Arlington a Washington, da Jersey City a New York», spiega Martino Mazzonis, giornalista freelance che segue le vicende statunitensi dal 2006. «Sono città che crescono perché sono accanto a una metropoli oppure crescono perché iniziano a concentrare capitale attrattivo».

Alla base della crisi immobiliare americana ci sono tanti fattori, che variano da Stato a Stato, perché «dobbiamo sempre avere presente che gli Stati Uniti sono un continente», commenta Mazzonis. Bisogna tenere in considerazione anche l'elemento attrattività. Nel caso della California, la nascita e lo sviluppo della Silicon Valley ha avuto un peso decisivo. La possibilità di accedere facilmente ai servizi pubblici oppure a paesaggi naturali dove poter staccare dalla realtà frenetica della metropoli è un fattore da non sottovalutare, soprattutto in seguito alla pandemia.

E poi c'è un altro fenomeno che coinvolge da tempo New York e che ha influito sull'aumento dei prezzi degli affitti: il flusso di speculazioni edilizie finanziato dai ricchi internazionali che acquistano interi piani di grattacieli sempre più alti per costruire appartamenti e uffici. In ultimo, negli Stati Uniti non si costruisce un numero sufficiente di case per coprire la domanda di chi sta cercando di creare il proprio nucleo familiare. Secondo un'analisi pubblicata lo scorso marzo da Realtor.com,

uno dei siti immobiliari più visitato negli Usa, che prende in considerazione il decennio dal 2012 al 2022, si è formato un totale di 15,6 milioni di nuovi nuclei familiari e su 13,3 milioni di unità abitative che sono state avviate solo 11,9 milioni sono state completate. Quindi il divario fra domanda e offerta rimane a 2,3 milioni di case mancanti. In merito alla costruzione di nuovi appartamenti non si può completamente additare la politica perché «non ha questi poteri», spiega Mazzonis. «Prendere delle decisioni per una città che ha già una direzione ben definita e tentare di modificare quella direzione in modo radicale significa colpire una serie di interessi che ha un certo peso sull'economia della città e, in generale, sull'occupazione».

Se da una parte i prezzi degli affitti sono sconcertanti, dall'altra cresce anche il dato sulle persone senza casa. A dicembre 2022, il Department of Housing and Urban Development ha pubblicato un report dove emerge che sono circa 582 mila gli homeless americani. I due Stati con il più alto tasso di persone senzatepito sono il District of Columbia (4.410 persone in totale) e la California (171.521 persone in totale).

Purtroppo, non è possibile fare un confronto netto fra la situazione immobiliare italiana e quella statunitense né paragonare la disponibilità degli studenti da un capo all'altro del mondo. «Certamente esiste un problema simile, ma sono due Paesi molto diversi, le città sono molto diverse» sostiene Bos.

Il sistema scolastico è diverso, esistono più tipi di college - non si può pensare solo alla Ivy League, non si può distinguere solo fra pubbliche e private. E poi anche la struttura e gli spazi dedicati agli ambienti universitari sono decisamente altri, fra campus, dorms. «Ma non credo che trasferire tutti gli studenti all'interno delle residenze dedicate esclusivamente agli universitari sia la soluzione. Spesso costano migliaia di dollari. Non credo cambi dal punto di vista dei costi per lo studente, ma dalle dinamiche speculative della città», commenta Martino Mazzonis.



# AFF(L)ITTI A MILANO: IL SUCCESSO IN ITALIA PER GLI HOUSE TOUR SUI SOCIAL NETWORK

di FEDERICA FARINA

**D**imenticate le ville megagalattiche di MTV Cribs. Gli house tour che stanno spopolando su Instagram e TikTok sono decisamente diversi: in pochi secondi si vedono immagini di stanze minuscole a prezzi stellari che le persone da una parte all'altra del globo sembrano disposte a pagare per vivere nelle grandi città.

La scorsa estate Caleb W. Simpson, trentenne americano che ora vanta 7.3 milioni di follower su TikTok, girava a New York per le strade di Manhattan e Brooklyn e fermava i passanti chiedendo loro quanto spendessero di affitto e se avesse potuto visitare l'appartamento dove vivevano. Quello che era cominciato come un gioco, con l'obiettivo di mostrare la vita dei newyorkesi al di fuori del lavoro, è diventata a poco a poco una vera e propria analisi del mercato immobiliare attuale attraverso i video sui social. Ma la rubrica This generation's MTV Cribs, come l'ha chiamata Simpson ispirandosi al famoso programma televisivo che ha spopolato nei primi anni 2000, non si limita agli appartamenti della Grande Mela: per ogni città che il giovane ha visitato – Miami, San Francisco, Los Angeles, Hong Kong e Tokyo – ha registrato una serie di house tour che confermano l'aumento dei prezzi degli affitti.

Il corrispettivo italiano più seguito è Stefano Maiolica, noto su Instagram come @unterroneamilano. A differen-

za dei video di Simpson, quelli raccolti sotto il titolo di Aff(L)itti a Milano sono nati con l'intenzione di denunciare il costo sempre più caro della vita milanese, a partire proprio dagli appartamenti dove giovani studenti e lavoratori fuori sede sono costretti a vivere, pur di rimanere nel capoluogo lombardo. Spesso sono gli stessi follower a scrivere a Maiolica per mostrare le case da incubo: camere singole a prezzi folli, muffa alle pareti, spifferi dalle finestre, bagni minuscoli in condivisione con altri cinque coinquilini. Ma ci sono anche persone che non hanno questa possibilità economica, o che non sono disposte a pagare questi prezzi e quindi preferiscono vivere da pendolari nell'hinterland milanese. Maiolica è stato uno dei primi a raccontare la storia di Ilaria Lamera, la ventitreenne che da inizio maggio ha piantato una tenda in piazza Leonardo a Milano, davanti alla sede storica del Politecnico, per protestare contro il caro affitti.

Le reazioni dei follower ai video dei due creator, seppur distanti migliaia di chilometri, sono le stesse. C'è chi prova sollievo quando si rende conto che il proprio appartamento è un buon affare, considerando i prezzi associati ad alcune stanze. Altri, invece, reagiscono prendendo ispirazione su come ottimizzare gli spazi. Ma sicuramente è l'indignazione a fare da padrona, contro l'idea di sborsare cifre esagerate per poter vivere nelle cosiddette "metropoli delle opportunità".



@calebwsimpson

1033

Following

7.3M

Followers

228.2M

Likes

Follow



Let's do a house tour

Caleb@calebwsimpson.com

More on YouTube





# L'INTELLIGENZA ARTIFICIALE ENTRA IN CASA: DALLA PROGETTAZIONE 3D ALLA DOMOTICA

di FABIO PELLACO

**P**otremmo vivere un giorno all'interno di case progettate dall'intelligenza artificiale? La risposta è sì e, cosa più sorprendente, è già realtà. Oggi il mercato immobiliare può servirsi delle ultime tecnologie disponibili per ottimizzare tempi e risorse. Il problema principale a cui gli addetti ai lavori di tutto il mondo devono rispondere in modo rapido è la crescente richiesta di soluzioni abitative, possibilmente a prezzi accessibili. Nel caso di nuovi alloggi, l'aumento della domanda si scontra con i processi preliminari alla realizzazione, spesso complessi e dispendiosi.

L'intelligenza artificiale arriva in loro soccorso grazie agli strumenti di progettazione e di rendering: la piattaforma Archistar.ai, ad esempio, aiuta i professionisti del settore immobiliare a trovare, valutare e progettare insediamenti abitativi, incrociando documenti governativi relativi ai permessi di costruzione. Al momento le funzionalità sono limitate alla sola Australia, ma, come spiegato dagli sviluppatori, è prevista un'espansione a livello internazionale. Software di grafica 3D, come Blender, utilizzati dagli architetti per progettare esterni e interni degli edifici sono, invece, gratuiti e accessibili a tutti.

I chatbot, come ChatGPT, oltre ad analizzare le tendenze del mercato e a fare previsioni sulle opportunità di inve-

stimento, possono essere utilizzati per elaborare in pochi istanti grandi set di dati. Analogamente, anche i potenziali clienti sono agevolati, perché possono interrogare l'intelligenza artificiale per trovare rapidamente la casa meglio rispondente alle loro richieste.

Nel settore immobiliare l'intelligenza artificiale viene applicata anche alla domotica. Per esempio, gli algoritmi predittivi possono anticipare eventuali malfunzionamenti dei sistemi collegati all'abitazione, pianificando interventi tempestivi di manutenzione che consentono di risparmiare tempo e denaro. Inoltre, con la diffusione degli assistenti vocali, è sempre più comune interagire con i dispositivi presenti all'interno della casa.

Dave Limp, Vicepresidente Senior della Divisione Devices & Service di Amazon, ha spiegato a DDay.it che esiste una sostanziale differenza tra l'intelligenza generativa dei chatbot e il modo in cui lavora un'assistente: «Se una persona chiede ad Alexa di accendere le luci della sala da pranzo, un'IA generativa potrebbe pensare che si tratti della sala dove si pranza di solito e quindi accendere le luci della cucina». Per la maggior parte dei comandi, infatti, «Alexa ha bisogno di eseguire operazioni alla lettera, senza metterci troppa astrazione», aggiunge. Ma la strada è già tracciata: anche gli smart speaker diventeranno sempre più intelligenti.

# COME I CONSORZI GIORNALISTICI EUROPEI INDAGANO IL MERCATO IMMOBILIARE

di MARIA COLONNELLI

I giovani faticano a trovare abitazioni che abbiano prezzi equi rapportati all'offerta. Un'unica piattaforma online raccoglie varie inchieste e reportage da tutto il mondo

L'importanza dell'abitare e il collegato problema di un mercato immobiliare dai prezzi sempre più alti sono entrati di prepotenza nell'agenda mediatica e politica italiana a partire dal 9 maggio. Quel martedì, la studentessa di 23 anni Ilaria Lamera ha piantato una tenda canadese di fronte al Politecnico di Milano, in piazza Leonardo, dando forma ad una protesta che ora conta 39 tende e che sembra essere destinata a crescere, toccando anche altre latitudini.

Il problema che rivendicano i giovani è la difficoltà nel trovare un'abitazione o una camera da letto che abbiano un prezzo giustamente rapportato all'offerta. Le iniquità del mercato immobiliare italiano ed internazionale erano già emerse quattro anni fa con la nascita del progetto giornalistico Cities for Rent.

Qui, in un'unica piattaforma, vengono raggruppate inchieste e reportage di reporter da tutto il mondo che condividono però uno stesso filone tematico, ovvero il meccanismo alla base di un mercato immobiliare. Lorenzo Bagnoli di Iripimedia ha contribuito alla creazione di un filone investigativo in Italia, dando vita ad un prodotto come Il Satellite di Pioltello, storia di un laboratorio senza fine che svela i problemi sociali di un'urbanistica poco ottimizzata.

## Come funziona Cities for Rent?

Il progetto ha vissuto due fasi: una, Cities for Rent, che è sfociata nella pubblicazione di una prima serie di inchieste in diversi Paesi europei e che ha vinto l'European Press Prize 2022. Nella seconda fase, che è ancora in corso, siamo diventati European Cities Initiative Accelerator Journalism. Lo stesso gruppo investigativo ha deciso di proseguire il lavoro cercando di creare una struttura permanente che continuasse a fare inchieste sulle città e finanziata dal grant 'Stars for Media', che ha come obiettivo la creazione di formule di giornalismo innovativo. In questo caso, l'innovazione di Cities for Rent è quella di avere un 'innovation lab' che aiuta a realizzare le infografiche e ad analizzare i dati delle città di tutti i partner partecipanti. L'analisi dati è quindi centralizzata e contribuisce a dare una visione comune ai pezzi.

## L'avvio di questa seconda fase è dovuto al fatto che il tema dell'abitare ora è diventato sempre più importante?

Per noi è importante da quattro anni, da quando è nato Cities for Rent. È sempre più chiaro per tutti quanto sia difficile trovare dati e strumenti di lettura cercando di combinare la natura transnazionale di alcuni fenomeni che





sono uguali in diversi Paesi ma con le peculiarità locali. La sfida complessa è trovare un elemento effettivamente comune a tutte le inchieste: magari il fenomeno è lo stesso ma i dati da cui partire sono diversi perché i modi in cui i Paesi raccolgono i dati catastali sono diversi. Il catasto in Francia è totalmente aperto, ad esempio, in Italia è molto costoso. I dati hanno quindi una discrepanza da città in città.

**Avete quindi riscontrato più difficoltà, rispetto ai colleghi stranieri, nel descrivere una realtà italiana come ad esempio Pioltello?**

Pioltello è un caso particolare perché siamo partiti da dati raccolti da fonti ufficiali e collezionati da un tesista del Politecnico di Milano. È grazie a quel tipo di elaborazione che siamo riusciti a trovare altre storie e approfondirne altre.

**In Italia ora il tema del costo elevato degli affitti per gli studenti è entrato nell'agenda mediatica e politica. Avete in progetto un'inchiesta a proposito?**

Più che sul caro affitti, abbiamo già iniziato a lavorare sugli studentati facendo riferimento alla città di Bologna, dove il mercato immobiliare è estremamente influenzato dalla presenza di studenti. Quello che più ci interessa è individuare gli investitori e i costruttori del mercato in un momento di crisi e lo studentato ci permette di farlo: stiamo lavorando su come nascono le student accommodation nei college degli Stati Uniti e come, da lì, a partire dal 2015, siano diventate una formula diffusa in tutta Europa. Abbiamo riscontrato un fenomeno interessante, ovvero

che gli investitori sono sempre gli stessi fondi immobiliari che sono protagonisti delle trasformazioni delle città. È nato quindi un mercato ulteriore che avrebbe dovuto colmare la domanda di affitti a prezzi calmierati e che in realtà ha aumentato il problema della crescita dei costi nel mercato immobiliare. Questo perché, come a Pioltello, è stata creata un'offerta per una domanda che non esiste: Pioltello doveva essere una città per medio borghesi desiderosi di vivere in una campagna nei pressi della città, invece è diventato un quartiere per migranti; lo student housing doveva essere una soluzione per studenti con redditi bassi e invece ha la stessa tipologia di canone di affitti privati.

**Vi è mai capitato di ricevere, proprio da questi fondi immobiliari, una controbattuta?**

No, tendono a non rispondere. Noi non abbiamo mai evidenziato degli illeciti. Questi fondi immobiliari stanno facendo enormi profitti senza risolvere il problema dei prezzi alle stelle degli affitti e riescono anzi a capitalizzare con i sostegni europei, come il Pnrr. Non c'è motivo in generale per queste realtà di lamentarsi perché sveliamo solo un loro 'playbook', ovvero il libro di azioni finalizzate certamente non a risolvere il problema del caro affitti ma a costruire mercati finalizzati al profitto.

**E l'Irpi che ruolo ha all'interno di questo progetto?**

Se Tagesspiegel è il media partner che dà un contributo fondamentale nella raccolta dei dati, noi forniamo un giornalismo investigativo più transnazionale. Stiamo quindi cercando di svolgere un ruolo di coordinamento.



**magzine è un periodico della Scuola di Giornalismo  
dell'Università Cattolica. Il nostro sito è [magzine.it](http://magzine.it)**