AFFITTO MISSIONE PER GIOVANI VOTATI AL MARTIRIO

Hanno dai 18 ai 36 anni. Studiano o lavorano e vengono da tutta Italia. Raccontano come i prezzi proibitivi e le condizioni-capestro dei contratti mandino in fumo il loro diritto all'abitazione

PROGETTI DI VITA
Per i giovani la ricerca della casa si trasforma spesso in un incubo a causa di caro affitti, inflazione e stagnazione dei salari

MASSIMILIANO CARRÀ ed EDOARDO PRALLINI

Giuseppe, 22 anni, lascia Palermo nel 2019 per trasferirsi a Milano. L'occasione è quella di un master in Comunicazione che gli dovrebbe permettere, chissà, di avverare il suo sogno lavorativo. Mette in valigia tutti i suoi vestiti e tanta voglia di realizzarsi, ma non tiene in conto di dover condurre anche un'altra battaglia prima di dedicarsi alla sua carriera. «Seicento euro al mese per dieci metri quadrati di stanza», racconta: «Poi, da un giorno all'altro, mi sono ritrovato la casa piena di telecamere. Il proprietario voleva controllarci a vista per individuare eventuali danneggiamenti all'immobile».

Denunce per violazione della privacy non sono la norma, ma nelle oltre cento interviste realizzate per questa inchiesta un campanello d'allarme ricorrente c'è. «Prezzi e appartamenti accessibili sono un miraggio, ci sono voluti mesi prima di sistemarmi», spiega **Niccolò**, da Torino. «Settimane di colloqui, locatari che spariscono senza rispondere più: un incubo», dice **Lucia**, da Bologna.

L'Espresso, attraverso le testimonianze di ragazzi e ragazze tra i 18 e i 36 anni provenienti da tutta Italia, racconta in che modo il caro affitti e le difficili condizioni abitative stiano allontanando le nuove generazioni dai loro sogni, trasformando il loro diritto all'abitazione in un privilegio.

Di fronte all'aumento dell'inflazione e alla stagnazione dei salari, i giovani si ritrovano davanti a due possibilità: rimanere a casa dai genitori oppure adattarsi a condizioni abitative estreme. A raccontarlo l'indagine di Immobiliare.it che conferma il primato di **Milano** come città più cara d'Italia per quanto riguarda i prezzi d'affitto di camere singole e doppie, tradizionalmente dedicate a studenti e giovani lavoratori fuorisede. Per la prima volta il capoluogo lombardo sfonda quota 600 euro per una singola (620 euro). Per un posto letto in doppia, invece, ne servono circa la metà (321 euro). Significativa la differenza di prezzo rispetto a **Roma**, seconda classificata. Nella capitale, infatti, per una singola si pagano in media 465 euro, 248 per la doppia. Seguono **Padova** e **Firenze**, dove per affittare una singola servono poco più di 450 euro. Si trova poi **Bologna** in quinta posizione, con 447 euro. **Torino** e **Venezia** si attestano a quota 360 euro, **Napoli** a 337.

Milano è la città più cara per le tariffe di camere singole e doppie. La segue Roma. Costosi anche bilocali e posti letto negli istituti religiosi. In risposta, si sta diffondendo l'affordable housing

Anche i bilocali, ricercati soprattutto dalle giovani coppie per dividersi le spese di locazione, cominciano a diventare proibitivi. Secondo un report di Abitare Co., per un appartamento di 70 metri quadrati nelle principali città metropolitane occorrono in media 945 euro al mese, escluse le spese condominiali. Con picchi che vanno dai 1.365 euro di Roma ai 1.300 di Milano. Dati confermati anche dall'International Rent Index di HousingAnyWhere – che prende come riferimento la forchetta massima di prezzo – secondo cui il capoluogo meneghino è la quarta città d'Europa per il caro affitti: si toccano vette di 1.825 euro per un appartamento e di 735 per una stanza. Più cara di Parigi, Berlino e Monaco di Baviera. E anche le altre italiane non scherzano:

PRIMATO NEGATIVO
Le vetrine di un'agenzia immobiliare a Milano, la città più cara d'Italia per quanto riguarda gli affitti

Foto: Fotogramma; pag. 26-27: C.J. Burton / Getty Images

a Roma un appartamento può raggiungere i 1.700 euro mensili, una stanza i 539 euro. A Firenze, 1.450 euro per un appartamento e 530 per una stanza. Torino, la più economica delle quattro, arriva a picchi di 1.000 euro al mese per un appartamento e di 510 per una stanza.

Le interviste a giovani affittuari nelle città di Milano, Roma, Firenze, Bologna, Torino e Napoli confermano questi dati. «Mandiamo i bamboccioni fuori di casa», disse nel 2007 l'allora ministro dell'Economia, **Tommaso Padoa-Schioppa.** Tuttavia, agli under 36 del nuovo millennio per andare fuori di casa non basta lo spirito di intraprendenza: devono anche essere in grado di pagare ogni mese un canone di affitto non commisurato al proprio reddito. Sintomo di una domanda fuori controllo, per cui l'offerta è sfociata ormai nella speculazione, come dimostrano pure le richieste stringenti degli stessi locatori: dai colloqui, talvolta più duri di quelli lavorativi, all'impossibilità di affittare l'immobile a chi non possiede un contratto a tempo indeterminato, fino al versamento di almeno due mesi di caparra (clausola riportata dal 43,6 per cento degli intervistati) e di alcune mensilità d'affitto anticipate. «Una sorta di "assegno d'ingresso". Alla fine, ti ritrovi a pagare quasi quattromila euro, di norma, prima di mettere piede in casa», racconta **Leonardo,** da Milano.

Cifre che nella maggior parte dei casi obbligano il giovane a chiedere aiuto alla propria famiglia oppure a continuare l'estenuante ricerca, fino alla decisione «di accettare qualsiasi situazione per disperazione», come afferma **Ana**, da Firenze. E persino ad accogliere l'ipotesi di accantonare il regolare contratto d'affitto per accettare l'immortale "nero", presente nelle interviste nell'11,9 per cento dei casi. «Il primo anno avevamo un contratto normale; poi, durante la pandemia, ci è stato abbassato il ca- ▶

All'estero

Elena Colonna

APPARTAMENTI DA INCUBO ANCHE A LONDRA E PARIGI

Nove metri quadrati di superficie, un angolo cottura accanto al letto e la toilette nell'armadio. Per questo microscopico monolocale nel centro di **Parigi**, Luca (nome di fantasia) paga 600 euro al mese. «Nonostante avessi visto le foto dell'appartamento online, la prima volta che sono entrato avevo le lacrime agli occhi», racconta il ventiduenne italiano, trasferitosi nella capitale francese lo scorso agosto per motivi di studio. La dimensione dell'appartamento non è nemmeno l'aspetto peggiore: «L'acqua calda nella doccia dura meno di cinque minuti, per mesi ho sentito un topo zampettare e da settimane vivo con il rumore costante delle tubature del riscaldamento di fianco al muro», cosa che lo obbliga a utilizzare tappi per le orecchie per dormire o studiare. «La situazione è molto stressante», spiega lo studente, ma lontana dall'essere eccezionale: a Parigi, dove l'affitto medio è stimato in 1.098 euro al mese, è sempre più difficile trovare alloggi accessibili.

Sull'altra sponda della Manica, Giulia racconta difficoltà simili. Nonostante la studentessa paghi circa 1.100 euro al mese per la sua stanza in un appartamento condiviso a **Londra**, l'alloggio è in cattive condizioni. «Abbiamo problemi con l'acqua calda e così tanta muffa che una parte del muro si è staccata», racconta. La capitale inglese è uno dei principali scenari della crisi abitativa: nel 2022 l'affitto medio era di 935 sterline al mese, il 22 per cento in più rispetto all'anno precedente. «Già la ricerca della casa, quest'estate, è stata un'impresa», continua Giulia. A causa dell'aumento dei prezzi, le cosiddette guerre di offerte sono diventate la norma: «Abbiamo mandato oltre 15 offerte ad agenzie e tutte le volte siamo stati superati da altri che offrivano fino a 500 sterline in più del prezzo esposto nell'an-

PERIFERIA
Palazzi nel quartiere di Torpignattara, a Roma, cioè la seconda città più cara in Italia per gli affitti

none, ma in nero», dice **Alessandra**, da Roma: «Una riduzione durata poco, perché successivamente il proprietario ha deciso di aumentare nuovamente la quota, ma senza contratto, minacciando di cacciarci di casa se non ci fossimo rassegnati». E forse è proprio il sentimento diffuso di accettazione, frutto di quella mentalità che vede nel sacrificio e nella sofferenza il segreto del successo, una delle concause di questo fenomeno.

A onor del vero, il 34 per cento degli intervistati è tutto sommato soddisfatto delle condizioni dell'immobile in cui vive e del rapporto qualità-prezzo. E anche a livello istituzionale, qualcosa si sta muovendo. Se da una parte il bonus affitti, conosciuto dal 28,8 per cento degli intervistati e utilizzato solamente dal 2,5, si rivela per l'ennesima volta un buco nell'acqua, dall'altra esistono soluzioni concrete, seppure poco diffuse, per calmierare i canoni e per renderli accessibili a sempre più giovani.

Tra queste l'*affordable housing*, una nuova formula abitativa che, attraverso la riqualificazione di alcune aree della città, offre appartamenti e alloggi universitari a prezzi migliori. Come nel caso di Redo Sgr, società che gestisce il Fondo Immobiliare di Lombardia, la quale permette a circa seimila giovani di affittare appartamenti di 70 metri quadrati a Milano al prezzo medio di 540 euro al mese. O come Fabrica Immobiliare Sgr, società di cui è maggior azionista il Gruppo Caltagirone, che ha già realizzato operazioni di *social housing* in regioni del Centro e del Sud Italia e di *student housing* (è il primo operatore a investire in questo segmento) con dieci strutture ubicate nelle principali città universitarie del Paese: un totale di circa 5.500 posti letto a disposizione. O ancora, come Porto 15, primo *cohousing* pubblico di Bologna: un modello abitativo nato in Scandinavia negli anni '60 che combina l'autonomia dell'abitazione privata con la condivisione di spazi e servizi comuni. Nell'esperienza bolognese, 18 nuclei familiari vivono in appartamenti di dimensioni ridotte e a canone calmierato, dai 290 ai 390 euro.

nuncio». Giulia racconta che alcune case rimanevano online solo per qualche ora, mentre il prezzo di listino di altre poteva schizzare alle stelle nel giro di un giorno se l'agenzia riceveva molte offerte.

Quali sono le cause di questa crisi? **Alessio Kolioulis**, professore all'University College London, punta il dito contro la crescente finanziarizzazione del settore immobiliare: «Dagli anni '90 in poi, nei Paesi del Nord del mondo, grandi società finanziarie hanno investito sempre di più in questo ambito». Se il mattone viene visto come un investimento sicuro, la domanda di case come asset finanziario aumenta, causando un innalzamento dei prezzi e un circolo vizioso con sempre più capitale nel mattone e prezzi in salita. Il professore afferma che — a prescindere dalle differenze tra Stati riguardanti, per esempio, le tutele per gli affittuari — la finanziarizzazione è un processo che accomuna le grandi città europee. «Inoltre, l'inflazione degli ultimi mesi ha alzato il prezzo della vita, soprattutto delle bollette», aggiunge. A Londra, a Parigi e altrove, la conseguenza è un aumento della precarietà economica e abitativa, con numeri crescenti di persone senza fissa dimora o in condizioni abitative degradate. Mentre i governi non stanno facendo abbastanza per affrontare tale crisi. 'E

Foto: Shutterstock

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUARTIERE BENE
Case a Brera, zona centrale di Milano

Tariffe che neanche gli istituti religiosi riescono a garantire, nonostante «dare una casa al lavoro e allo studio» sia una delle loro missioni fondative. La Casa del Giovane Lavoratore Don Orione a Milano, attualmente *sold out* come gran parte di queste strutture, chiede 355 euro al mese per un posto letto in una camera doppia e 285 euro per uno in quadrupla. Prezzi, peraltro, a cui vanno sommati 12 euro al mese di wifi, un minimo di 24 euro di lavatrice e asciugatrice, considerando un bucato settimanale, 25 euro per ospitare parenti di primo grado e 30 euro per quelli dal secondo in poi. Escludendo, di fatto, la possibilità di ospitare un amico o una compagna. L'istituto femminile Suore della Carità di Sant'Anna, a Roma, alza ancora di più l'asticella: 650 euro al mese per una camera singola e 500 euro per un posto letto in doppia, a cui sommare 120 euro di iscrizione annuale e 130 euro l'anno per il wifi. E se si vuole anche mangiare? Settecento euro per la colazione inclusa e 850 euro per la mezza pensione. Fa riflettere la circostanza che il suo *claim* reciti: «Carità fatta ospitalità».

Alla faccia della misericordia. 'E

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per approfondire o commentare questo articolo o inviare segnalazioni scrivete a **dilloallespresso@lespresso.it**

L'esempio

LA PAROLA D'ORDINE È RIQUALIFICARE

In un contesto in cui la domanda di locazione è crescente, soprattutto tra le fasce giovani, non bisogna perdere l'occasione di aumentare la disponibilità di alloggi sul mercato». Così dice **Andrea Vecci**, responsabile di impatto, sostenibilità e comunicazione di Redo Sgr, società che gestisce il Fondo Immobiliare di Lombardia che annovera tra i suoi quotisti il Fondo Investimenti per l'Abitare di Cassa Depositi e Prestiti, Fondazione Cariplo e Regione Lombardia per citarne alcuni. «Come dobbiamo farlo? Non dando soldi a pioggia, bensì ideando progetti di riqualificazione urbana in aree abbandonate o in disuso capaci di intensificare il tessuto della città. Anche perché non ci sono più le condizioni per replicare l'idea di "una casa per tutti", inseguita dalle politiche espansive del boom economico».

Grazie a due progetti in via di realizzazione a Milano, negli ex scali ferroviari di Rogoredo e Greco-Breda, Redo è riuscita ad avere un impatto economico e sociale sostenibile, concreto nel capoluogo meneghino. Permettendo a quasi 6.000 nuovi residenti, per lo più under 35 e con un reddito medio di 25 mila euro all'anno, di costruire un progetto di vita pure nella quarta città più cara d'Europa. Anche perché la società propone appartamenti che abbiano un impatto economico non superiore al 33 per cento sul reddito del nucleo familiare. Dato decisamente migliorativo rispetto a quelli presenti nel report di Nomisma, secondo cui un immobile in locazione a Milano riduce più del 40 per cento il reddito dell'inquilino. «Nei progetti realizzati da Redo siamo riusciti a mantenere questa media, che oggi si attesta intorno al 26 per cento. I nostri appartamenti, di circa 70 metri quadrati, hanno un costo annuale di circa 6.500 euro, pari a 540 euro al mese. Le spese condominiali sono escluse, ma sono molto basse: le costruzioni, infatti, sono nuove e sfruttano impianti di ultima generazione che permettono di abbattere i costi», aggiunge Vecci.

Gestendo, solo in Lombardia, circa 20 interventi di ***affordable housing,*** tre fondi immobiliari, a cui se ne aggiungeranno altri due a breve, e circa 600 milioni di euro di asset (con la previsione di raddoppiarli nel giro di cinque anni), Redo ha una soluzione anche per gli universitari. Ogni anno mette a disposizione stanze singole al costo di 450 euro al mese, all'interno di campus arricchiti da sale studio, palestre e spazi comuni. *m.c ed e.p* 'E

© RIPRODUZIONE RISERVATA