

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE e/o di NOTORIETA'  
ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

I sottoscritti

**IGOR SEBASTIAN COSTARELLI** C.F. **CSTGSB89M23B300Q** nato a **Busto Arsizio** (Prov. **Varese**) il **23/08/1989** residente in **BUSTO ARSIZIO** (Prov. **Varese**) C.A.P. **21052** Indirizzo **Via Cagliari, n. 9B**, Tel. **+39 347 4375462** e-mail: [igor.costarelli@unimib.it](mailto:igor.costarelli@unimib.it)

**SILVIA MUGNANO** C.F. **MGNSLV68R65F205E** nata a **Milano** (Prov. **Milano**) il **25/10/1968** residente in **MILANO** (Prov. **Milano**) C.A.P. **20123** Indirizzo **Via Cesare da Sesto, n. 18** e-mail: [silvia.mugnano@unimib.it](mailto:silvia.mugnano@unimib.it)

**ALESSANDRA TEREZI** C.F. **TRNLSN80E47F205D** nata a **Milano** (Prov. **Milano**) il **07.05.1980** residente in **Genova**, **Via Cinque Maggio 25, cap 16147** e-mail: [alessandra.terenzi@unimib.it](mailto:alessandra.terenzi@unimib.it)

consapevoli che le dichiarazioni mendaci sono punite ai sensi del Codice penale e delle Leggi speciali in materia (articolo 76, DPR n. 445/2000)

DICHIARANO

di essere coautori dell'articolo "La corsa alla casa nella città attrattiva: l'inserimento abitativo dei giovani a Milano" pubblicato nella rivista Fuori Luogo - Rivista di Sociologia del Territorio, Turismo, Tecnologia (volume 9, numero 1, anno 2021, pp. 98-110).

A Igor Sebastian Costarelli devono essere attribuiti i paragrafi:

- Ambientarsi a Milano: il tortuoso percorso di inserimento abitativo dei giovani

A Silvia Mugnano devono essere attribuiti i paragrafi:

- Il fenomeno del brain drain e le disuguaglianze abitative

Ad Alessandra Terenzi devono essere attribuiti i paragrafi

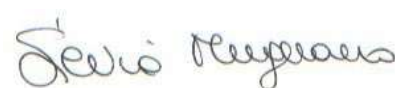

- Milano: tra radicamento e transizione

A tutti gli autori devono essere attribuiti i paragrafi:

- Introduzione
- Conclusioni

Busto Arsizio, 28/12/2023

I dichiaranti





# The Race to the House in the Attractive City: the Access to Housing for Young People in Milan

Mugnano, S.<sup>a</sup>; Costarelli, I.<sup>b</sup>, Terenzi, A.<sup>c</sup>

- (a) Dip.to di Sociologia e Ricerca Sociale, Univ. di Milano Bicocca, mail [silvia.mugnano@unimib.it](mailto:silvia.mugnano@unimib.it),  
ORCID: 0000-0001-6951-8746
- (b) Dip.to di Sociologia e Ricerca Sociale, Univ. di Milano Bicocca, mail [igor.costarelli@unimib.it](mailto:igor.costarelli@unimib.it),  
ORCID: 0000-0001-6746-4721
- (c) Dip.to di Sociologia e Ricerca Sociale, Univ. di Milano Bicocca, mail [alessandra.terenzi@unimib.it](mailto:alessandra.terenzi@unimib.it),  
ORCID: 0000-0002-8642-3893

To cite this article: Mugnano, S., Costarelli, I., Terenzi, A. (2021). La corsa alla casa nella città attrattiva: l'inserimento abitativo dei giovani a Milano, *Fuori Luogo Rivista di Sociologia del Territorio, Turismo, Tecnologia*. Volume 9 – Issue 1/2021. Pages 98 - 110. DOI: 10.6093/2723-9608/7998

To link to this article: <https://doi.org/10.6093/2723-9608/7998>



Manuscript accepted: 18/4/2021  
Manuscript revised: 23/6/2020  
Published: 26/06/2021

## ABSTRACT

From EXPO 2015 to the COVID-19 pandemic, Milan has been experiencing a period of urban attractiveness and competitiveness on both national and international level. The opportunities generated by a dynamic job market and the high-quality university training have contributed to attract an increasingly large share of young people to the city. However, many youth struggle to access affordable housing in the city as rents are very high and there is a lack of adequate public housing policies to support such demand. This paper investigates the housing pathways of young newcomers to Milan in search for work or study opportunities. Through the analysis of 44 semi-structured interviews with young students and workers between 20 and 35, this paper discusses the lights and shadows of urban attractiveness. While the city has a strong appeal to young people, it is not inclusive for those on low-income. In this context, promoting inclusive housing policies for the younger generations is a necessary condition to guarantee equality of opportunity and social mobility.

## KEYWORDS

affordability;  
youth;  
creative city;  
housing policies;  
urban  
attractiveness



Silvia Mugnano, Igor Costarelli, Alessandra Terenzi<sup>1</sup>

## La corsa alla casa nella città attrattiva: l'inserimento abitativo dei giovani a Milano<sup>2</sup>

### 1. Introduzione

Dall'EXPO 2015 alla pandemia da Covid-19, Milano ha vissuto un periodo di forte attrattività urbana e competitività sul piano nazionale e internazionale. Le numerose opportunità generate da un mercato del lavoro dinamico e dalla ricca offerta formativa universitaria hanno contribuito ad attrarre in città una quota sempre più consistente di giovani. Uno dei lati oscuri di questo fenomeno è rappresentato dal difficile accesso dei giovani al mercato immobiliare della città. L'abitazione è un elemento materiale e immateriale cruciale nelle traiettorie migratorie. La condizione abitativa e le dinamiche di localizzazione territoriale giocano un ruolo chiave nel determinare l'accessibilità ad una vasta gamma di opportunità e servizi che la città attrattiva potrebbe potenzialmente offrire. Nelle prime fasi della carriera abitativa, i giovani tendono a vivere nel settore dell'affitto sia perché questo concede meno vincoli e più flessibilità di spostamento, sia perché dispongono di un capitale economico relativamente scarso per investire in una casa di proprietà. A questa condizione spesso si aggiunge il limite della precarietà lavorativa e di contratti intermittenti che non consentono ai giovani di disporre delle garanzie per accedere a mutui ipotecari. Le ridotte disponibilità economiche, unite a un generale cambiamento negli stili di vita, stanno dunque indirizzando il mercato immobiliare verso scelte sempre più orientate all'affitto piuttosto che all'investimento nella casa di proprietà, considerando non solo la difficoltà di accedere a eventuali mutui, ma anche la necessità di mantenere una necessaria flessibilità di spostamento, data da una dimensione di precarietà e carriere incerte, unita tuttavia ad una progressiva trasformazione del mondo del lavoro, molto più flessibile e multi-locale (Mugnano, 2017).

L'affitto sociale è un'opzione difficilmente percorribile per i giovani in Italia data l'offerta quantitativamente esigua e la debolezza delle politiche pubbliche in questo campo. In questo contesto, è nel settore dell'affitto privato che i giovani tendono a rivolgersi quando cercano casa appena giunti in città e il caro affitti è una costante di varie grandi città. A Milano i prezzi degli affitti si collocano a livelli elevati eguagliando la situazione di altre metropoli europee, tra cui Parigi, Londra, Barcellona (Sala, 2018) sebbene i salari siano ancora molto bassi rispetto agli standard europei e il sistema di protezione sociale sia poco attento al tema delle giovani generazioni. Questo rende problematico l'accesso ad una abitazione di qualità e a prezzi economicamente accessibili per i giovani che intendono esercitare il diritto alla città (Lefebvre, 1968).

Il contributo si propone di indagare le dinamiche di inserimento abitativo dei giovani giunti a Milano per inseguire opportunità di lavoro o studio. Attraverso una ricerca empirica di natura qualitativa condotta da ottobre a novembre 2018 sono state raccolte 44 interviste semi-strutturate a giovani italiani e stranieri fra i 20 e 35 anni, di cui 19 studenti e 25 lavoratori. L'indagine prende in esame il percorso di inserimento abitativo dei giovani con l'obiettivo di analizzare gli ostacoli riscontrati nella fase di ricerca dell'alloggio e le strategie individuali adottate per superarli.<sup>3</sup> L'analisi qui proposta si

---

<sup>1</sup> Silvia Mugnano, Prof. Associato, Dip. di Sociologia e Ricerca Sociale, Univ. di Milano Bicocca, E-mail: [silvia.mugnano@unimib.it](mailto:silvia.mugnano@unimib.it) ORCID: 0000-0001-6951-8746. Igor Costarelli, Dip. di Sociologia e Ricerca Sociale, Univ. di Milano-Bicocca E-mail: [igor.costarelli@unimib.it](mailto:igor.costarelli@unimib.it) ORCID: 0000-0001-6746-4721. Dip. di Sociologia e Ricerca Sociale, Univ. di Milano-Bicocca E-mail: [alessandra.terenzi@unimib.it](mailto:alessandra.terenzi@unimib.it) ORCID: 0000-0002-8642-3893

<sup>2</sup> Received: 18/04/2021. Revised: 23/06/2020. Accepted: 26/06/2021.

<sup>3</sup> Nella costruzione del disegno di ricerca è stato in primo luogo identificato il concetto di "ambientamento". Con questo termine ci si riferisce al percorso individuale finalizzato a raggiungere un generale stato di benessere sia dentro che fuori le mura della propria abitazione. Il concetto di riferimento è stato operativizzato e scomposto in cinque dimensioni (abitare, motivo dello spostamento, tempo libero, orientamento, adattamento) attorno alle quali è stata successivamente strutturata la traccia di intervista. Gli esiti delle interviste hanno quindi portato a concettualizzare otto principali tematismi (tempi, luoghi intermedi d'attesa, motori di ricerca, qualità abitativa, genere, accessibilità, certificazione), successivamente analizzati e rielaborati nella fase di analisi e discussione dei risultati.

articola su diverse dimensioni che descrivono la ricerca di casa come un'esperienza tortuosa, da alcuni definita "traumatica", e molto dispendiosa in termini di risorse economiche ed energie se non si può disporre di reti familiari o amicali in grado di supportare i giovani nel loro "atterraggio" in città. La scelta residenziale dei giovani è costellata di numerosi *trade-off*: il budget limitato spinge i giovani verso soluzioni abitative in zone periferiche o semi-periferiche dove la minore accessibilità ai servizi, unita alla percezione di (in)sicurezza, possono limitare le possibilità di fruire pienamente delle opportunità che la città offre.

Se da un lato la città attrattiva esercita un forte richiamo sui giovani, dall'altro risulta poco inclusiva per coloro che dispongono di basso capitale economico. Il contributo si sofferma sulle luci e ombre dell'attrattività urbana nella Milano pre-Covid-19. Sicuramente la condizione abitativa dei giovani è peggiorata durante la pandemia, come chiaramente dimostrato dall'indagine "L'abitare ai tempi del Covid-19", promossa dal Dipartimento di Sociologia e Ricerca Sociale dell'Università degli Studi Milano Bicocca e dalla rete Milano 2035 – Coalizione per l'abitare giovanile. Questo articolo, tuttavia, non esamina l'impatto socio-territoriale della pandemia, ma propone alcuni spunti di riflessione sui possibili scenari di rilancio delle città dopo la pandemia. Il saggio contribuisce dunque ad arricchire il dibattito italiano sul tema delle strategie di inserimento abitativo dei giovani nelle città attrattive, offrendo indicazioni per policy-makers e professionisti del settore dell'abitare al fine di incentivare lo sviluppo di politiche abitative inclusive per i giovani, quale condizione necessaria per promuovere uguaglianza di opportunità e mobilità sociale.

## 2. Il fenomeno del *brain drain* e le disuguaglianze abitative

Nello sviluppo urbano del nuovo millennio, basato su un modello neo-liberista, le parole d'ordine che hanno dettato le agende politiche locali sono state città creativa (Florida, 2003), attrattività urbana e marketing urbano (Kavatzis, Ashworth 2007). Come è stato sintetizzato da Pratt (2011) le città contemporanee sono l'espressione di un dominante approccio normativo in cui lo sviluppo urbano è spesso disegnato a tavolino da grandi studi di architettura di calibro internazionale, che seguono logiche economiche dominate dai *global real estates*, il cui prodotto finale è spesso finemente rappresentato da qualche video promozionale (Alaily-Mattar *et al.*, 2020; Sklair, 2017). A quasi trent'anni dalla sua ideazione, il modello delle 3T di Florida non solo mostra tutti i limiti da un punto di vista metodologico e concettuale, ma apre moltissime questioni legate alla tenuta sociale ed economica delle nostre città. È innegabile che il modello di città attrattiva e facilmente fruibile, raccontata e promossa dall'inizio del nuovo millennio, stava già entrando in crisi da un punto di equità sociale ben prima della pandemia da Covid-19 che ha certamente accelerato questo processo. Le giovani generazioni- i *Talents* - individuati dal modello di Florida come il motore propulsore dello sviluppo economico, sociale e culturale delle città, non sono mai diventati gli effettivi destinatari di politiche urbane capaci di attrarre, integrare e radicare questi giovani talenti nei nuovi contesti locali. L'abitare costituisce spesso l'anello debole dei processi di integrazione e radicamento.

La questione abitativa per i giovani talenti urbani rappresenta uno dei temi di maggiore problematicità nelle città attrattive del nuovo millennio che ha dato alle nostre città il volto di un Giano Bifronte: da una parte, hanno promosso agende capaci di guardare al futuro creando opportunità educative, di lavoro ma, dal punto di vista dell'abitare, sono rimaste ancorate ai modelli abitativi del passato (dai piani INA-CASA in avanti) senza prestare attenzione ai *newcomers* ed in particolare alle giovani generazioni. Il modello che si è quindi configurato è stato quello di rendere le città sempre più attrattive ma utilizzando la strategia delle porte girevoli in cui la temporaneità è diventata il perno centrale della relazione tra il luogo e le popolazioni che lo abitano.

Il modello delle popolazioni urbane della città contemporanea (Martinotti, 1993), che evidenziava il nascente fenomeno delle popolazioni temporanee nelle città, pur sottolineando i possibili rischi legati alla conflittualità tra i bisogni espressi dalle diverse popolazioni, non prevedeva assolutamente la prevaricazione di queste su quelle residenti. Questo fenomeno ha assunto nei diversi contesti urbani forme e dimensioni molto diverse. Sul piano del turismo, questo ha significato nuove dinamiche legate al turismo urbano, non più circoscritto alle città d'arte, come Venezia, Firenze o Bruges e Nantes e/o città iconiche, come Parigi, Londra, Roma, ma rivolto a nuovi simboli della creatività urbana e del divertimento. I progetti iconici che caratterizzano molte città europee, come afferma Sklair (2017), non solo sono diventati lo strumento attraverso cui la classe capitalista transnazionale rafforza la propria egemonia, ma anche il modo per definire stili di consumo e divertimento. I processi di riqualificazione urbana, vedi ad esempio il rinascimento britannico urbano dagli anni Novanta in avanti legato ai grandi investimenti di riqualificazione, ha creato una nuova geografia del turismo urbano, in cui città come Birmingham, Glasgow, Manchester, hanno sviluppato nuove forme di attrattività più legate all'industria creativa e culturale oltre che alla «night economy» (Shaw, 2010; Van Liempt *et al.*, 2015). A tal proposito, in alcune città europee sono sorti diversi movimenti sociali impegnati a lottare per difendere le proprie città e i rispettivi abitanti dai processi di gentrificazione (Hackworth, Smith, 2001; Atkinson, Bridge, 2005; Semi, 2015) e dalle invasioni del turismo di massa, che stanno trasformando le metropoli in prodotti ad uso esclusivo delle popolazioni temporanee.

La forte attenzione rivolta dal marketing urbano alle fasce più giovani e con un elevato capitale culturale, ha fatto sì che si puntasse principalmente all'ambito dell'istruzione e delle opportunità lavorative incentivando forme di *braindrain* o *braincirculation* interregionali - dalle città del Sud verso quelle del Nord Italia - o internazionali (Tintori, Rome, 2017) - dall'Italia verso i paesi del Nord Europa<sup>4</sup>. Questo ha creato, sul territorio nazionale, un graduale e lento svuotamento delle sedi universitarie più piccole e decentrate a favore di alcuni sistemi universitari. A differenza di altri Paesi, il fenomeno della mobilità inter-regionale universitaria in Italia è fortemente sbilanciato tra il nord e sud del Paese. Nell'anno accademico 2015-2016 meno di duemila studenti del Centro e Nord (CN) Italia si sono iscritti nel resto delle sedi italiane, contro circa 25mila studenti che si sono trasferiti dal Sud Italia al CN Italia (De Angelis *et al.*, 2017).

Rispetto alla scelta della destinazione, questa non sembra essere solo legata alla qualità dell'offerta formativa ma anche sistema economico e alle possibili opportunità lavorative future (Dotti *et al.*, 2013). Questo si evince soprattutto dalla maggiore propensione a frequentare la laurea magistrale, più che la triennale, in atenei del CN Italia. Tra il 2007 e il 2015 la percentuale di studenti del Sud Italia che ha frequentato sedi universitarie nel CN Italia è passata dal 31 al 38% (De Angelis *et al.*, 2017). L'inserimento abitativo costituisce dunque per questi giovani un aspetto centrale del loro movimento migratorio che si caratterizza per dinamiche molto eterogenee. Nel contesto europeo, sono proprio i giovani italiani (insieme a spagnoli e maltesi) ad avviare in età più avanzata il percorso di autonomia abitativa, lasciando le rispettive famiglie di origine in media intorno ai 30 anni. I loro coetanei francesi, olandesi e tedeschi, invece, anticipano il passaggio intorno ai 24 anni mentre in alcuni paesi dell'Europa settentrionale come Svezia, Finlandia e Danimarca l'autonomia abitativa si raggiunge ancora prima, intorno ai 20 anni (dati Eurostat per il 2018). Nel 2014 la percentuale di giovani italiani tra i 25 e 34 anni che vivono con i genitori era del 48,4% a fronte di una media europea del 28,9% (Censis-Nomisma 2016). Differenze si possono riscontrare anche all'interno dei singoli Paesi: la

---

<sup>4</sup> La recente migrazione, denominata nuova mobilità, è avvenuta soprattutto dopo la crisi del 2008 dalle regioni del Nord Italia verso Germania, Svizzera, Regno Unito e Francia. Contrariamente all'immigrazione del secondo dopoguerra, il profilo socio-demografico e culturale di chi ha deciso di intraprendere il percorso migratorio è notevolmente cambiato: età media 34 anni, nella maggior parte maschi (57.6%), con un elevato livello di istruzione. La percentuale di laureati con più di 25 anni è passata dal 11.9% nel 2002 al 30.6% nel 2013 (dati Istat per il 2014).

percentuale dei giovani italiani (18-34enni) che vivono in famiglia è inferiore nelle regioni settentrionali (59,4%) rispetto alle regioni del Mezzogiorno (69,2%) (dati ISTAT per il 2019).

Per molti giovani l'accesso al mercato abitativo risulta un percorso in salita, costellato da notevoli difficoltà. Il principale elemento di criticità è rappresentato dalla scarsa disponibilità di risorse economiche necessarie ad accedere e mantenere l'alloggio autonomamente (Mencarini e Tanturri 2006). I costi abitativi assorbono infatti oltre il 40% del reddito disponibile per i giovani più svantaggiati, soprattutto nelle grandi città, complicando i percorsi di autonomia abitativa dei giovani (Pittini *et al.*, 2018). In Italia, gli alti costi abitativi, uniti ad una quasi totale assenza di dispositivi di supporto (borse di studio per studenti fuori sede), trasforma la scelta di intraprendere un percorso di autonomia abitativa in "un affare di famiglia". Come evidenziano Lupi e Odine (2009), infatti, lo status socio-economico e culturale della famiglia di origine gioca un ruolo importante nella decisione di studiare lontano da casa e riduce le possibilità di mobilità sociale per gli studenti, anche meritevoli, con meno opportunità di partenza.

La debolezza delle politiche abitative pubbliche, specialmente quelle rivolte ai giovani, determina che sono prevalentemente i meccanismi di trasmissione intergenerazionale della ricchezza abitativa a regolare l'inserimento abitativo dei giovani. Dunque, l'autonomia abitativa dei giovani è sempre più dipendente dalla classe sociale di origine dei genitori determinando l'acuirsi delle disuguaglianze fra famiglie di diverso ceto sociale. L'edilizia pubblica e/o sociale in Italia, quale principale strumento di politica per la casa, rappresenta solo il 4% dello stock abitativo in Italia, contro il 36% dei Paesi Bassi, il 22% del Regno Unito e 20% della media UE (Osservatorio Internazionale per la Coesione e l'Inclusione Sociale - OCIS, 2019). Così come avviene per altri servizi di cura e di welfare, anche nell'ambito della casa il contesto sud-europeo si distingue per la centralità dell'agenzia famiglia e per la relativa debolezza dell'agenzia stato (Riferimento anonimizzato). In tale contesto, per esempio, l'acquisto di una seconda casa, oltre quella di residenza principale, da parte di molte famiglie risponde spesso all'esigenza di provvedere a sostenere l'inserimento abitativo futuro dei figli.

Oltre alle politiche per la casa, un aspetto fondamentale per comprendere le dinamiche di inserimento abitativo dei giovani è quello del lavoro. Le carriere abitative sono infatti strettamente legate alle carriere lavorative. In quest'ottica, esistono importanti differenze fra la generazione dei Baby Boomers, nati tra il 1945 e il 1965 (Willets, 2010) e dei Millennials, nati tra 1982 e il 2000, (Howe, Strauss, 2000). Per i primi l'acquisto della casa era considerato la forma "normale" di accedere al mercato abitativo. Nella letteratura si parla espressamente di normalizzazione della proprietà della casa (*the normalisation of home-ownership*). Per i baby boomers le opportunità di diventare (multi)proprietari di casa, e dunque poter provvedere al fabbisogno abitativo anche dei figli, erano maggiormente diffuse anche a famiglie di classe media e medio-bassa e il mercato del lavoro offriva condizioni più favorevoli, es. stabilità e continuità del reddito per poter accedere al mutuo ipotecario. Quella che per i baby boomers era considerata la normalità, per molti millennials rappresenta un miraggio (Hoolachan, McKee, 2019; Crawford, McKee, 2018). La precarietà del lavoro, la diffusione di contratti a termine e scarsamente retribuiti, l'aumento del tasso di NEET (*not in employment, education or training*) e della disoccupazione giovanile (Eurostat, 2017) costringono molti giovani a posticipare eventi come l'autonomia abitativa, matrimonio, genitorialità (Pittini *et al.*, 2018).

Poiché l'offerta di edilizia sociale, quale forma principale di welfare abitativo, non è sufficiente a soddisfare il costante aumento della domanda e la casa di proprietà rimane inaccessibile per molti gruppi, negli ultimi anni si sta verificando un incremento della quota di famiglie a basso reddito nel settore dell'affitto privato (Poggio, Boreiko, 2018; Bonnet, Pollard, 2020; Byrne, McArdle, 2020; Gray, McAnulty, 2008; Pareja-Eastaway, Sánchez-Martínez, 2017). Questo riguarda anche i giovani della cosiddetta "generazione affitto" (*Generation Rent*), un neologismo usato per indicare l'aumento dei giovani che vivono nel settore dell'affitto privato per periodi di tempo molto lunghi, pur continuando a nutrire l'aspirazione di diventare un giorno proprietari di casa (Hoolachan *et al.*, 2017). Si può dunque affermare che il settore dell'affitto privato svolga anche la funzione tradizionalmente attribuita all'edilizia sociale, cioè quella di rispondere al bisogno abitativo dei più poveri sebbene non sia esattamente questa la sua natura. Infatti, a differenza dell'edilizia sociale, nel mercato dell'affitto privato i proprietari di casa agiscono come attori economici razionali, cercano cioè di massimizzare

il profitto mentre gli inquilini cercano una soluzione abitativa accessibile, sicura e di qualità. Non sempre questi interessi diversi trovano facile equilibrio. La relazione di potere fra proprietari e inquilini è asimmetrica e le dinamiche personali ed emotive che si instaurano possono plasmare notevolmente l'esperienza di casa e la sensazione di sicurezza degli inquilini (Byrne, McArdle, 2020). Solitamente i proprietari tendono a scegliere gli inquilini che presentano un profilo più solido dal punto di vista economico-finanziario e dunque in grado di garantire solvibilità. Tuttavia, da alcune ricerche emerge che nelle città ad alta tensione abitativa, a parità di affidabilità finanziaria, i proprietari ricorrono ad altri criteri per scegliere il "buon inquilino", per esempio tratti della personalità come la socievolezza, le abitudini, gli stili di vita e altre attitudini soggettive. Poiché queste caratteristiche non sono completamente osservabili se non prima dell'ingresso dell'inquilino nell'alloggio, la selezione dell'inquilino si basa spesso su stereotipi e sulle impressioni che emergono in occasione di colloqui e incontri conoscitivi (Bonnet, Pollard, 2020). Il ricorso a caratteristiche soggettive per delineare il profilo dell'inquilino "ideale" avviene anche nell'ambito di alcuni programmi innovativi di abitare sociale promossi dal privato no-profit che mirano a favorire l'autonomia abitativa dei giovani (Riferimento anonimizzato).

### 3. Milano: tra radicamento e transizione

In Italia, il caso di Milano è quasi paradigmatico. Nella fase di massima espansione della Milano attrattiva, la città è diventata sempre più un luogo di transizione che di radicamento. La capitale morale dell'Esposizione Universale di fine Ottocento (1881), come descrivono bene Zajczyk e Mugnano (2017) si rinnova con l'EXPO 2015. Il grande evento si innesta su un tessuto socio-economico ed urbanistico in grande trasformazione. Come sottolinea Colleoni (2017), nonostante la fase economica recessiva che attanaglia il Paese, Milano già dal primo decennio del nuovo Millennio ha registrato un aumento degli addetti delle unità locali delle imprese e delle istituzioni pubbliche di circa 11%. L'incremento più significativo si registra nel terziario avanzato raggiungendo picchi anche del +117%, come ad esempio, per le attività immobiliari, professionali, scientifiche, tecniche e servizi alle imprese.

Il nuovo millennio a Milano è caratterizzato, altresì, da una riconversione delle aree industriali ai confini della città, che passano da essere aree periferiche a nuove centralità urbane, culturali e residenziali, motori della nuova attrattività urbana. Dalla metà degli anni Novanta il mercato immobiliare milanese ha avuto un forte impulso grazie all'imponente intervento dei gruppi bancari ma soprattutto alla convergenza di nuovi *keyplayers* tra cui le *corporations* non legate, fino a quel momento, al mercato immobiliare ma spesso proprietarie di grandi fette della città, o le istituzioni pubbliche come le università, i poli ospedalieri o di ricerca che assumono un ruolo centrale nella strategie di localizzazione e realizzazione delle nuovi centri strategici della città (Savini, Aalbers 2015; Pasqui 2007; Gaeta, 2006). Grandi investitori locali e internazionali che, nello scenario locale, diventano dei player economici che re-interpretano il loro core business, come nel caso di Pirelli Real Estates per la riconversione dell'area di produzione della Pirelli in polo universitario, piuttosto che il caso di Porta Nuova Real Estate e il grande gruppo di investimento Hines in cui si impegnano capitali nazionali ed internazionali per il progetto di riqualificazione del quartiere Garibaldi-Isola. Tutti i progetti di riqualificazione, oltre a ridisegnare lo skyline della città, definiscono una morfologia territoriale delle aree dedicate all'insediamento del terziario avanzato. Come afferma sempre Colleoni (2017) sono le stesse attività legate al terziario avanzato che conquistano questi nuovi spazi della città, abbandonando parzialmente il centro di cui erano state per lunghi decenni, ed in alcuni casi per secoli, protagonisti indiscussi. È il caso dei palazzi storici di piazza Cordusio, sede centrale per secoli dei grandi gruppi assicurativi che vengono lasciati per nuove sedi in zone più periferiche della città, definendo i nuovi contorni geografici di alcuni quartieri (vedi ad esempio "Citylife" con Allianz e Generali). Allo stesso modo, il nuovo millennio sancisce l'emersione di nuovi settori del terziario avanzato e la città di Milano rappresenta la capitale italiana dell'industria creativa. Secondo i dati ISTAT già nel 2001 l'industria creativa in Italia impegnava circa 2,5 milioni di forza lavoro, di cui 1

su 5 nell'area metropolitana milanese (Mingione *et al.*, 2007). L'effervescenza economica e urbanistica della città è uno dei motivi principali per cui la città di Milano comincia a registrare dall'inizio del secondo decennio in avanti livelli di attrattività urbana superiori rispetto al passato, sia in termini di popolazione giornaliera che in termini di nuovi abitanti residenti.

Seppur relativamente piccola, compatta e demograficamente ridotta, come fa notare Nuvolati (2017), la capacità attrattiva, in termini di studio e lavoro, la rende una metropoli quotidianamente congestionata: il comune di Milano diventa ogni giorno la destinazione complessivamente per 826mila pendolari che vi si recano per motivi di lavoro o studio, di cui 371mila interni, 86mila in uscita, e 368mila in entrata. A questo va aggiunto, che il processo di rebranding post Expo, congiuntamente con l'esplosione della catena di eventi diffusi (Fiera del Mobile, BOOKCity, PIANOcity; MIArt, etc.) che si svolgono annualmente, ha creato una nuova primavera milanese, diventando quello che nella Milano pre-Covid veniva definito di players pubblici e privati il modello-Milano. Sotto lo slogan *Milan: expect the unexpected*, in meno di quindici anni la città si è riposizionata a livello nazionale tra una delle maggiori destinazioni turistiche urbane multisegmento unendo al turismo d'affari nuove forme di turismo come degli eventi culturali e non e del turismo creativo. Se nel 2005 le presenze turistiche a Milano si aggiravano intorno ai 6 milioni di presenze, nel 2019 si è registrato il superamento della soglia di 11 milioni di presenze annuali (Comune di Milano<sup>5</sup>).

In questo scenario di riferimento Milano non solo è diventata attrattiva per le popolazioni temporanee ma dopo molti anni declino demografico dei residenti, ha visto dal 2015 al 2020 una inversione di tendenza diventando per le giovani generazioni "*the place to be*" o meglio ancora il luogo di residenza elettiva desiderato. Secondo l'anagrafe cittadina, la Milano pre-covid aveva raggiunto nel 2019 1.392.502 di residenti di cui 53.000 arrivati in città da meno di 5 anni e con una sempre maggiore presenza di abitanti nella fascia di età giovane (335.481 abitanti nella fascia di età 20-39 anni).

In questa corsa alla ricerca di attrarre i talenti, l'offerta formativa universitaria ha giocato un ruolo significativo. Oltre ai 7 poli universitari sia pubblici (Università Statale di Milano, Università degli Studi di Milano Bicocca, Politecnico) che privati (Università Luigi Bocconi, Libera Università di Lingue e Comunicazione IULM, Università Cattolica del Sacro Cuore, Libera Università Vita e Salute San Raffaele), sono altresì presenti sul territorio cittadino una serie di accademie e scuole legate alle arti di eccellenza internazionale (Naba, IED, Conservatorio etc.), creando un sistema universitario che accoglie ogni anno circa 180.000 nuovi studenti l'anno, pari al 10% dell'intera popolazione universitaria italiana.

Tuttavia, nonostante le numerose possibilità offerte dalla città, sia dal punto di vista della formazione sia dal punto di vista del successivo impiego, i costi elevati degli immobili escludono a priori una vasta fetta della popolazione caratterizzata da quei potenziali giovani *newcomers* privi delle risorse economiche necessarie. Il costo medio degli immobili residenziali a Milano, infatti, corrisponde a una media di € 4.787 al metro quadro nel caso della vendita (immobiliare.it, marzo 2021), registrando addirittura un aumento del 4,82% rispetto al periodo appena precedente la pandemia (ibid., marzo 2020). La richiesta media per gli immobili in affitto, invece, nonostante il drastico calo subito nel corso dell'ultimo anno a causa della pandemia - con una diminuzione del 9,41% rispetto a marzo 2020 - si attesta comunque su una cifra pari a € 18,30 al mese per metro quadro, corrispondenti a circa 1000 euro al mese per un bilocale di 50 metri quadri.

#### 4. Ambientarsi a Milano: il tortuoso percorso di inserimento abitativo dei giovani

Negli ultimi due decenni, Milano ha conquistato la fama di città creativa e città attrattiva a livello internazionale, ponendosi tra le prime dieci città italiane per concentrazione di professionisti creativi, manager e imprenditori (Florida, Tinagli, 2005). Le opportunità derivanti da un dinamico mercato del

<sup>5</sup> [www.comune.milano.it/aree-tematiche/dati-statistici/pubblicazioni/popolazione-residente-a-milano](http://www.comune.milano.it/aree-tematiche/dati-statistici/pubblicazioni/popolazione-residente-a-milano)



lavoro e da un'offerta formativa universitaria ricca e di alto livello - come dimostrato dai numerosi poli universitari e di eccellenza precedentemente citati - hanno contribuito ad attrarre in città una quota sempre più consistente di giovani lavoratori e studenti, sia italiani che stranieri.

Nelle aspettative dei giovani l'opportunità di intraprendere percorsi di mobilità per seguire un percorso di istruzione superiore di qualità è altresì percepita come un canale privilegiato di accesso al mondo del lavoro. Nelle biografie dei giovani *newcomers*, lo spostamento per motivi di studio anticipa spesso la mobilità per motivi di lavoro: «Sono venuta a Milano per studiare perché avevo già in previsione di rimanere a lavorare qui [...], quindi ho deciso di anticipare frequentando la magistrale a Milano e poi sono rimasta perché mi hanno chiamata a lavorare, come nei miei piani». (E., 27 anni, Italia).

Ciononostante, vi sono numerosi ostacoli alla realizzazione concreta di queste opportunità, a partire dall'abitazione. La ricerca, infatti, confermando le evidenze emerse dai dati sul costo degli immobili a Milano, ha dimostrato come l'accesso al mercato immobiliare della città costituisca per molti un percorso complesso e dispendioso - in termini di tempo, energie e risorse economiche - da alcuni definito come esperienza «tortuosa», «disperata» e «traumatica».

Le ridotte disponibilità economiche di molti giovani, unite a un generale cambiamento negli stili di vita, stanno indirizzando il mercato immobiliare verso scelte sempre più orientate all'affitto piuttosto che all'investimento nella casa di proprietà, considerando non solo la difficoltà di accedere a eventuali mutui, ma anche la necessità di mantenere flessibilità di spostamento. Da numerose interviste, infatti, emerge un quadro contestuale di riferimento caratterizzato da una dimensione di precarietà e carriere incerte: «Mi sono trasferita sei anni fa ma non so quanto tempo mi fermerò a Milano perché il mio lavoro è precario [...]. Se ci fosse necessità mi sposterei». (E., 27 anni, Italia). Non si tratta solo di dinamismo forzato, ma anche voluto, come emerge da alcune interviste che dimostrano un desiderio da parte delle giovani generazioni di vivere a cavallo tra realtà diverse, per conoscere nuovi luoghi e nuove culture: «Ho scelto Milano perché offre molte possibilità a livello lavorativo e se la sai sfruttare bene riesci a trovare quello che ti piace. [...] Poi un domani il sogno è quello di andare anche all'estero per lavoro, avere un lavoro dove posso fare viaggi, ad esempio un mese a Parigi, un mese a Shanghai». (M., 22 anni, Italia). Alcune metropoli offrono, infatti, un modello di "città delle opportunità temporanee", come entrate a bussola dalle porte girevoli, in cui le persone si fermano a vivere perlopiù per periodi brevi.

Le possibilità legate all'affitto, inoltre, rientrano principalmente nella sfera dell'affitto privato, anche per la mancanza di alternative nel settore dell'affitto sociale o calmierato. Tale condizione pone i giovani di fronte ad una realtà fortemente deregolamentata dal punto di vista normativo, con conseguenti disagi dovuti al costante aumento dei prezzi, alla mancanza di garanzie, controllo, e discrezionalità da parte dei proprietari, in un mercato dove la domanda di casa è molto elevata.

L'inserimento abitativo ha inizio con la ricerca della casa, già di per sé complessa, che peggiora in determinati periodi coincidenti con l'inizio dell'anno accademico, piuttosto che con eventi, festival e fiere che portano in città quantità di turisti che contribuiscono a modificare ulteriormente il già precario equilibrio tra domanda e offerta abitativa. In questi delicati periodi la concorrenza per la conquista del posto letto aumenta esponenzialmente. «La ricerca dell'appartamento è stata lunga e traumatica e mi ha portata a confrontarmi con diverse persone che mi facevano concorrenza perché cercavano la mia stessa cosa» (G., 19 anni). «C'erano così tante richieste che i proprietari dicevano "vieni oggi pomeriggio che vengono altri", ma io ero in Toscana e non ce la facevo» (M., 27 anni, Italia).

Da numerose testimonianze emerge come il percorso di inserimento abitativo dei giovani si articoli attraverso una successione di tappe, a partire dalla necessità di trovare un primo appoggio momentaneo che permetta di effettuare la ricerca di casa in loco. Dove possibile, per sopperire al gap temporale che intercorre tra l'arrivo in città e l'insediamento in un alloggio più o meno definitivo, si ricorre all'aiuto di reti familiari o amicali che possano offrire una prima accoglienza nella fase di orientamento iniziale, dove le catene migratorie e il capitale sociale individuale giocano un ruolo determinante rispetto alle dinamiche di accesso alla casa: «Mia sorella si è trasferita qui a Milano per lavoro quindi, quando sono arrivata, mi sono potuta appoggiare a lei». (R., 19 anni, Italia).

Come emerge da queste testimonianze, la casa come “affare di famiglia” non deve più essere considerata, dunque, come solo set di ricchezza direttamente trasmissibile ai figli, ma come capitale più esteso, da mobilitare anche in un contesto di primo approdo. Infatti, quando non risulta possibile affidarsi a reti amicali e familiari, il primo approdo in città diviene problematico, in quanto soggetto alla necessità di affidarsi a costose soluzioni abitative a breve termine (quali ostelli e B&B) che, spesso, si trascinano anche per periodi più lunghi rispetto alle previsioni iniziali.

Ai più diretti canali di riferimento seguono strumenti quali Internet e Facebook, spesso considerati motori di ricerca più efficaci rispetto alle agenzie immobiliari in quanto più capillari e diretti, nonché meno dispendiosi e meno vincolanti: “Fortunatamente l’abbiamo trovato tramite conoscenti e contatti di amici, senza agenzia” (F., 25 anni, Italia). Alcuni intervistati, tuttavia, mettono in luce aspetti critici legati all’utilizzo di Internet: «su immobiliare.it è semplice perché basta scegliere la zona, inserire un budget massimo ed escono sia quelle private sia quelle tramite agenzia [...] ma a Milano le agenzie si approfittano molto degli studenti» (M. 22 anni, Italia). Il tema della mancanza di adeguate tutele nei confronti degli inquilini emerge anche nella relazione diretta tra locatario e proprietario, per esempio nella diffusione di annunci non veritieri e/o pratiche poco trasparenti da parte dei proprietari: «La proprietaria aveva inserito una clausola nel contratto con una richiesta di rimborsi pari ad una cifra esageratissima. Abbiamo deciso di chiamare un avvocato che ha notato un’incongruenza: non era possibile che ci chiedesse questa cifra senza giustificarla». (F., 25 anni, Italia).

Rispetto al rapporto tra proprietari e inquilini, inoltre, emergono ulteriori criticità nella fase di selezione; in un contesto di forte pressione sul mercato dell’affitto, infatti, i padroni di casa si sentono autorizzati a imporre preferenze del tutto soggettive rispetto alla tipologia dell’inquilino ideale, dando indicazioni sia rispetto a questioni di genere, sia rispetto a indicatori di merito, come la media degli esami universitari. “Negli annunci su Facebook, oltre a chiedere se sei un ragazzo o ragazza, alcuni scrivono che cercano studenti con una media superiore a 27, cose assurde che credo siano anche illegali.” (J., 21 anni, Italia). Un altro elemento discriminatorio consiste nella tendenza per cui spesso i proprietari tendono a non accettare le coppie, come emerge da questa intervista: «Per il monolocale che condivido con il mio ragazzo, è stato un incubo. Ci siamo scontrati più volte con proprietari che non rispondevano quando li contattavamo. Se rispondevano, quando scoprivano che eravamo una coppia, dicevano “Non vogliamo coppie”. Poi andavamo agli appuntamenti e dicevano “Siete la coppia perfetta”, ma poi bidonavano». (M., 22 anni, Italia).

Rispetto alle questioni di genere, le più diffuse tendenze dei proprietari riguardano la creazione di appartamenti mono-genere, con una preferenza per il genere femminile: «Difficilmente a Milano trovi appartamenti misti; la maggior parte sono solo per uomini o solo per donne.» (J., 21 anni, Italia). Nell’opinione di molti intervistati, tuttavia, si tratterebbe più che altro di *falsi miti*: «Le ragazze sono considerate più pulite o ordinate. Si pensa che facciano meno casino. Gli annunci sono discriminatori nei confronti dei ragazzi; è un nuovo tipo di razzismo per cui si pensa che le case abitate solo da ragazze siano tenute meglio e più sicure. Trovo ingiustificata questa tendenza». (F., 25 anni, Italia). Questa tendenza dei proprietari riduce ulteriormente il panorama dell’offerta abitativa e crea limiti spesso invalicabili per l’accesso alla casa, confermando quanto già osservato da alcuni autori rispetto ai criteri di selezione degli inquilini (Bonnet, Pollard, 2020). Le preferenze di genere, tuttavia, si riscontrano anche tra gli stessi inquilini, come dimostrato da questa testimonianza di A. (26 anni, Albania): «Ho preferito affittare una stanza in un appartamento di sole donne perché mi sento più a mio agio nel condividere cucina e bagno con persone del mio stesso sesso».

Nella scelta abitativa, inoltre, emerge anche un evidente *trade-off* tra qualità e costi; a Milano non è realistico, infatti, ottenere alloggi qualitativamente soddisfacenti che siano anche economicamente accessibili: «Milano offre case di qualità, ma a prezzi inaccessibili» (M., 22 anni, Italia). «Il mio appartamento è sotterraneo, ha poca luce e poco spazio. Il posto è bello ma lontano. Ci vuole troppo tempo per arrivare ovunque». (L. 23, Germania).

Ai costi elevati si affianca un eccessivo dispendio energetico causando anche cali di rendimento nello studio: «La ricerca della casa è stata lunga e disperata, inizialmente facevo avanti e indietro dal mio paese, ma poi mi sono reso conto che era meglio cercare un appartamento perché facendo il pendolare non riuscivo a concludere niente tranne il fatto di essere presente a lezione». (G., 20 anni, Italia).

Anche in seguito il rendimento nello studio è ostacolato dalla necessità di sopravvivere economicamente a Milano, per cui la maggior parte degli studenti è comunque costretta a lavorare mentre studia: «Avevo bisogno di lavorare per permettermi l'affitto e ho cercato di equilibrare studio e lavoro, a volte invano perché molti esami non sono ancora riuscita a passarli». (E., 27 anni, Italia). Nei primi anni non è nemmeno pensabile la possibilità di affittare un appartamento senza dividerlo con altri coinquilini: «Dopo ben 7 anni d'affitto con altri 3 ragazzi, finalmente sono riuscito a trovare un miniappartamento tutto per me a Cologno Monzese. C'è voluto tempo, ma ce l'ho fatta». (L., 31 anni, Italia).

Da questa intervista emerge anche un altro tangibile *trade-off*, tra la distribuzione geografica dell'offerta abitativa e il livello di accessibilità alle opportunità e ai servizi offerti dalla città. Il tema economico rappresenta quindi un'invariante strutturale, costringendo molti giovani a prediligere zone periferiche più economiche ma caratterizzate spesso da difficoltà nell'accessibilità ai servizi e da una maggiore percezione di insicurezza, che aumenta nel caso delle ragazze e nelle ore serali, quando sarebbero maggiori le occasioni per uscire e coltivare le relazioni sociali. Le *coping strategies* riguardano la ricerca di soluzioni abitative in prossimità di fermate dei mezzi pubblici che, tuttavia, spesso non sono sufficienti: «Nonostante ci siano molti mezzi la notte, per le ragazze è meglio evitare alcune zone o alcuni mezzi (...). A volte questo può bloccare la vita sociale, perché l'ansia supera il piacere di incontrarsi con gli amici.» (J., 21 anni, Italia). «E' l'hinterland milanese, realtà meno bella, gente meno bella». (G., 27 anni, Italia). «Abitavo a Cernusco sul Naviglio. Era scomodissima per andare in università e specie di notte, dove dovevo prendere per forza il taxi spendendo tantissimo oppure dormendo da amici» (M., 22 anni, Italia).

Tuttavia, il tema legato alla dimensione periferica richiede una trattazione più complessa considerando che, seppur Milano risulti una città relativamente piccola e compatta (Nuvolati, 2017), l'hinterland milanese risulta caratterizzato da una eterogenea geografia insediativa. Negli ultimi anni, infatti, molte aree periferiche, interessate da un processo di rigenerazione urbana, sono divenute *nuove centralità urbane*, sulla spinta del policentrismo e di processi di decentralizzazione e ri-localizzazione funzionale (Colleoni, 2017). Le nuove centralità, ospitando università e funzioni strategiche, hanno iniziato ad attrarre quantità sempre maggiori di studenti (si vedano Bicocca, Bovisa o Dergano, per la prossimità del Politecnico). Alcuni comuni dell'hinterland hanno colto le opportunità di rinnovamento innescate da questi processi, avviando politiche per potenziare l'accesso degli studenti (si veda il caso degli Off-Campus del Politecnico in alcuni quartieri) o promuovendo strategie di marketing urbano per attrarre famiglie giovani, come nel Comune di Cinisello Balsamo in relazione all'università Bicocca, dove i livelli di qualità della vita sono considerati soddisfacenti, trattandosi di aree ben servite, tranquille ed economiche: «Se vivi fuori dal centro, come a Cinisello o Bresso, il prezzo è drasticamente più basso rispetto ad una singola a Milano». «A Sesto è tutto vicino, se non ho voglia di andare in città non lo faccio perché c'è tutto, è un mondo a sé. Ci sto bene perché la gente è molto gentile e mi conosce». (L., 23 anni, Italia). Nonostante tali trasformazioni, tuttavia, alcune aree faticano ad affermarsi come nuove centralità, rimandando ancora a immagini stereotipate di desolanti periferie: «Cinisello è rinomata per temi di droga e delinquenza, ma con l'esperienza poi cambia». (G., 27 anni, Italia).

La prima percezione della città, inoltre, sembra cambiare tra giovani stranieri e italiani, in particolare rispetto al contesto di provenienza: nel caso dei giovani italiani, infatti, il trasferimento avviene principalmente da contesti più locali, che esaltano Milano come una grande metropoli. Molte testimonianze di giovani italiani mettono in luce l'impatto legato a questo significativo salto di scala: «Arrivo da Trapani, dove per un trilocale paghi 150 euro al mese, ma che in cambio non ti offre niente. Milano offre tutto ma è molto cara. [...] Passare da un microcosmo come Trapani a una metropoli come Milano è stato tragico. All'inizio si ha anche paura di perdersi, ma poi andando in giro con la macchina, a piedi o con la metro, alla fine mi sono sempre ritrovato, anche perché sono stato indirizzato bene». (M., 22 anni, Italia). «D'impatto non mi è sembrata una città accogliente. [...] Per la mia realtà era troppo distaccata, frenetica, ognuno pensava ai fatti suoi». (E., 27 anni, Italia). Diverso è l'approccio di giovani stranieri provenienti da esperienze molto più complesse, come dimostrato da una studentessa egiziana cresciuta al Cairo: «All'inizio ero preoccupata di trovare un

appartamento a Milano, perché non sapevo quali fossero le parti pericolose della città. Mi ha aiutata molto, però, il fatto che ero già all'estero e sapevo come muovermi, infatti avevo già vissuto a Dubai per cinque anni. [...]. Appena arrivata a Milano mi sono sentita subito bene; mi è sembrata subito una città moderna e sicura». (Y., 27 anni, Egitto).

La ricerca ha messo in luce come il processo di insediamento di giovani studenti o lavoratori nella città di Milano risulti costellato da numerosi *trade-off* che, pur differenziandosi rispetto agli specifici casi, rendono generalmente complessa la ricerca di una soluzione abitativa adeguata. L'evidenza di queste significative criticità dovrebbe stimolare un necessario ripensamento rispetto al tema dell'abitare a Milano per i giovani provenienti da fuori, responsabilizzando a tal proposito sia l'attore pubblico, sia il settore del privato sociale.

## Conclusioni

L'articolo ha indagato i percorsi di inserimento abitativo nel mercato dell'affitto privato a Milano, una città che dall'Expo 2015 alla pandemia da Covid-19 ha vissuto una fase di forte attrattività sul piano nazionale e internazionale. Tali percorsi sono stati esaminati a partire dall'analisi di 44 interviste qualitative a giovani studenti e lavoratori appena trasferiti a Milano, cosiddetti *newcomers*, che ha permesso di evidenziare alcuni fenomeni rimasti all'ombra dell'attrattività urbana in particolare sul fronte dell'inclusione abitativa. Le traiettorie di inserimento risultano infatti caratterizzate da numerosi limiti legati in primo luogo alla scarsità di offerta abitativa sostenibile (*affordability*) e in generale al rapporto fra costi abitativi e redditi disponibili, in secondo luogo alle difficoltà riscontrate dai giovani nella fase di ricerca (tempo, energie) esasperate anche dalla crescente discrezionalità con cui i proprietari di casa selezionano gli inquilini (preferenze di genere e per caratteristiche soggettive e attitudinali) che rendono l'accesso alla casa ulteriormente selettivo. In tale contesto si osserva un maggiore grado di vulnerabilità dei giovani inquilini rispetto alle condizioni - più o meno legittime - poste dai proprietari. Infine, le modalità di inserimento abitativo sono il risultato di diversi *trade-off*, ovvero compromessi necessari per bilanciare il budget individuale e la qualità dell'alloggio, l'accessibilità a servizi e alle nuove centralità urbane. Questi *trade-off* contribuiscono a definire la geografia dell'insediamento abitativo dei giovani newcomers verso aree una volta considerate periferiche ma che oggi rappresentano nuove centralità.

Sulla base dei risultati esposti in questo articolo vengono di seguito formulate alcune indicazioni per *policy-makers* e professionisti del settore dell'abitare sociale su come migliorare il percorso di inserimento abitativo dei giovani sul fronte dell'onerosità dei costi abitativi, è auspicabile promuovere una locazione a canone concordato, ad oggi il principale strumento per calmierare i prezzi degli affitti sul mercato privato, ponendo un limite massimo sui canoni. Il canone concordato è una realtà pressoché sconosciuta a Milano, se comparata ad altre città italiane (Osservatorio del Mercato Immobiliare, 2017), ma consente sia al proprietario sia all'inquilino di avere benefici (per esempio sotto forma di detrazioni fiscali). Al momento la risposta che viene data nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) rispetto alla questione abitativa dei giovani è quella di proporre agevolazioni per la prima casa. In parte questa risposta sembra una vecchia logica per rispondere a esigenze e stili di abitare assolutamente nuovi. Negli ultimi decenni, nel contesto milanese si sono sviluppate diverse esperienze che possono in parte rispondere ai bisogni abitativi dei giovani offrendo canoni relativamente calmierati. Molti di questi progetti, seguendo le tracce di alcune esperienze sviluppatesi a livello internazionale, partono dal presupposto che si possono creare delle opportunità abitative che mettono in gioco risorse non economiche degli inquilini (capitale sociale, relazionale, culturale). Tuttavia, queste esperienze sono ancora molto circoscritte e non del tutto incisive a livello di policy. Rispetto alla fase di ricerca dell'alloggio, vi è spazio per immaginare la creazione di soluzioni abitative temporanee "di primo approdo" per quanti non possono contare sul sostegno delle reti familiari e amicali. A tal proposito un ruolo attivo può essere svolto dagli attori (es. università, istituzioni, aziende) che esercitano capacità attrattiva proprio sui giovani. Queste azioni potrebbero essere parte di una visione di sviluppo strategico più ampio e di lungo periodo dove la città si propone come entità in grado di non solo di attrarre ma di offrire le condizioni per restare. In altre parole, la

sfida - che la pandemia ha probabilmente soltanto rinviato - è fra essere una città di transizione o di radicamento per questo target specifico di popolazione. La posta in gioco è la vitalità ed il potenziale innovativo che i giovani creativi offrono alla città e da cui dipende in parte anche la crescita stessa della città. Coltivare un ecosistema inclusivo e favorevole al radicamento di professioni intellettuali e altamente specializzate passa anche attraverso strategie di *place marketing* per alcune aree delle periferie e sul miglioramento dell'accessibilità ai servizi.

La realtà sin qui descritta sta vivendo molteplici cambiamenti per effetto della pandemia da Covid-19. In questo lavoro abbiamo mostrato come il difficile inserimento abitativo rappresenti uno dei principali limiti alla realizzazione del diritto alla città (*right to the city*) (Lefebvre, 1968, op.cit.).

Secondo alcuni studiosi, la città post-pandemica sta vivendo oggi un cambio del paradigma spaziale di riferimento, dal diritto alla città (*right to the city*) al diritto alla città sana (*right to healthy city*) (Camerin, 2021). Questo paradigma sostiene l'importanza di garantire agli abitanti le condizioni per muoversi fisicamente in sicurezza all'interno della città e poter così beneficiare delle risorse e delle opportunità presenti nello spazio urbano (es. presidi sanitari, commercio di prossimità, servizi territoriali) (Skinner, Masuda, 2013). Questo principio trova applicazione in alcuni modelli sperimentali e di innovazione nella pianificazione urbana in diversi contesti europei, come per esempio "la città dei 15 minuti" a Parigi, i "Superblocks" a Barcellona, o ancora le strategie di urbanismo tattico (*Tactical Urbanism*) a Milano avviate già prima dello scoppio della pandemia (si pensi al progetto Piazze Aperte del 2018). L'idea è quella di promuovere interventi *soft* di riqualificazione per migliorare la qualità dello spazio pubblico e la sua fruizione, tipicamente sottraendo spazio al traffico veicolare. A Milano l'urbanistica tattica è stata promossa in senso *top-down*, una caratteristica non convenzionale per questa strategia urbana ed ha interessato quartieri semi-periferici quali Corvetto o Dergano (Fabris *et al.*, 2020). Dopo lo scoppio della pandemia, l'amministrazione comunale ha puntato ulteriormente su queste strategie. Il programma Strade Aperte, dell'aprile 2020, rappresenta un *follow-up* del precedente Piazze Aperte che ha portato in breve tempo a ridisegnare lo spazio di importanti arterie del traffico come corso Buenos Aires in ottica di maggiore sostenibilità e sicurezza per la fruizione dello spazio pubblico (Fabris *et al.*, 2020; Pisano, 2020).

Questi primi decisi segnali offrono una risposta ad un quesito su cui diversi studiosi delle scienze sociali si stanno interrogando, ovvero sulla capacità delle città di reagire tempestivamente a cambiamenti improvvisi. Il modello di urbanistica fondato sui micro-interventi, come quelli sopra descritti, può dunque essere una risposta alla crisi progettuale riguardante il rimodellamento del paesaggio urbano per rispondere a bisogni emergenti e creare senso di appartenenza e comunità nei quartieri fornendo una ulteriore dimostrazione di come alcune città stanno ripartendo dopo la pandemia (Spanu, Nuvolati, 2021). I segnali sembrano dunque suggerire che la sfida dell'attrattività urbana dopo la pandemia sarà sempre più legata alla capacità delle città di saper integrare insieme tutti questi elementi in un nuovo modello di competitività urbana.

## Riferimenti

- Alaily-Mattar, N., Ponzini, D., Thierstein, A. (edited by) (2020). *About star architecture. Reflecting on cities in Europe*. Cham: Springer.
- Atkinson, R., Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London: Routledge.
- Attanasio, M., Enea, M. (2019). La mobilità degli studenti universitari nell'ultimo decennio in Italia. In G. De Santis, Pirani, E. Porcu, M. (a cura di), *Rapporto sulla popolazione: l'istruzione in Italia* (pp. 43-58). Bologna: il Mulino.
- Bonnet, F., Pollard, J. (2020). Tenant selection in the private rental sector of Paris and Geneva. *Housing Studies*, Online First. DOI: 10.1080/02673037.2020.1769565.
- Byrne, M., McArdle, R. (2020). Secure occupancy, power and the landlord-tenant relation: a qualitative exploration of the Irish private rental sector. *Housing Studies*, Online First. DOI: 10.1080/02673037.2020.1803801.
- Camerin, F. (2021). Open issues and opportunities to guarantee the "right to the 'healthy' city" in the post-Covid-19 European city. *Contesti*. DOI: 10.13128/contest-12504.
- Censis-Nomisma. (2016, May, 23). I giovani e la casa. La generazione dei Millennials di fronte alla questione abitativa. [www.sidief.it/download/upload/937e26b0b37eb2132f3818e614b48683458d4e47.pdf](http://www.sidief.it/download/upload/937e26b0b37eb2132f3818e614b48683458d4e47.pdf).

- Colleoni, M. (2017). Morfologia del settore produttivo e localizzazione dei nuovi cluster della città policentrica. In F. Zajczyk, S., Mugnano, S. (a cura di). *Milano città poliedrica tra innovazione e sostenibilità*. vol. 1, p. pp 47-65, Soveria Mannelli, Catanzaro: Rubbettino.
- Crawford, J., McKee, K. (2018). Hysteresis: Understanding the housing aspirations gap. *Sociology*, 52(1), 182–197.
- Dal Bianco, A., Spairani, A., Ricciari, V. (2010). La mobilità degli studenti in Italia: un'analisi empirica. *Rivista di economia e statistica del territorio*, FrancoAngeli, 1, 123-143. DOI: 10.3280/REST2010-001005.
- De Angelis, I., Mariani, V., Torrini, R. (2017). New evidence on interregional mobility for students on tertiary education: the case of Italy. *Questioni di economia e Finanza* (occasional paper), 380, Banca d'Italia.
- Dotti, N. F., Fratesi, U., Lenzi, C., Percoco, M. (2013). Local Labour Markets and the Inter regional Mobility of Italian University Students. *Spatial Economic Analysis*, 8(4), 443-468.
- Eurostat. (2017, June 10). Being Young in Europe Today. Labour market access and participation, Statistics Explained. [ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/](http://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/)
- Fabris, L.M.F., Balzarotti, R.M., Semprebon, G., Camerin, F. (2020). New Healthy Settlements Responding to Pandemic Outbreaks. Approaches from (and for) the Global City, *The Plan Journal*, 5(2), 385-406.
- Florida, R. (2003). *L'ascesa della nuova Classe Creativa*. Milano: Mondadori.
- Florida, R., Tinagli, I. (2005). *L'Italia nell'era creativa*. Creativity group Europe.
- Gaeta, L. (2006). *Il seme di Locke. Interpretazioni del mercato immobiliare*, Milano: FrancoAngeli.
- Gray, P., Mcanulty, U. (2008). The Increased Role of the Private Rented Sector in Catering for Low-income Groups in Northern Ireland. *European Journal of Housing Policy*, 8(4), 361-377. DOI: 10.1080/14616710802449588.
- Hackworth, J., Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464-477.
- Hoolachan, J., McKee, K. (2019). Inter-generational housing inequalities: 'Baby Boomers' versus the 'Millennials.' *Urban Studies*. 56(1), 210-225. DOI:10.1177/0042098018775363.
- Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T., et al. (2017). 'Generation Rent' and the ability to 'settle down': Economic and geographical variation in young people's housing transitions. *Journal of Youth Studies*, 20(1), 63–78.
- Howe, N., Strauss, W. (2000). *Millennials Rising: The Next Great Generation*. New York: Vintage Books.
- Kavaratzis, M., Ashworth, G.J. (2007). Partners in coffeeshops, canals and commerce: Marketing the city of Amsterdam. *Cities*, 24(1), 16–25.
- Lefebvre, H. (1968). *Le Droit à la ville*, Paris: Anthropos.
- Lupi, C., Ordine, P. (2009). Family income and students' mobility. *Giornale degli economisti*, 68(1), 1-23.
- Mercanini, L., Tanturri, M.L. (2006). Una casa per diventare grandi. I giovani italiani, l'autonomia abitativa e il ruolo della famiglia d'origine. *Polis*, 20(3), 405-430.
- Mingione, E., Dell'Agnese, E., Mugnano, S., d'Ovidio, M., Niessen, B., Sadini, C. (2007). *Milan city-region: is it still competitive and charming? Analysis of paths of creative knowledge Regions*. Acre Report 2.12, Amsterdam: AMIDSt.
- Mugnano S. (2017). *Non solo housing. Qualità dell'abitare in Italia nel nuovo millennio*. Milano: FrancoAngeli.
- Natili, M. (2013, March). Politiche abitative, la cenerentola del welfare. *Altraeconomia*, 213. [osservatoriocoesionesociale.eu/osservatorio/politiche-abitative-la-cenerentola-del-welfare/](http://osservatoriocoesionesociale.eu/osservatorio/politiche-abitative-la-cenerentola-del-welfare/).
- Nuvolati, G. (2017). Milano attrattiva. In F. Zajczyk, S. Mugnano (a cura di): *Milano città poliedrica tra innovazione e sostenibilità*. vol. 1, p. pp. 65-77, Soveria Mannelli, Catanzaro: Rubbettino.
- Pareja-Eastaway, M., Sanchez-Martinez, T. (2017). Social housing in Spain: what role does the private rented market play? *Journal of Housing and the Built Environment*, 32, 377–395. [doi.org/10.1007/s10901-016-9513-6](https://doi.org/10.1007/s10901-016-9513-6).
- Pasqui, G. (2007). Chi decide la città, campi e processi del mercato immobiliare. In Goldenstein, M.B., Bonfantini, B., (edited by), *Milano incompiuta*. Milano: FrancoAngeli.
- Pisano, C. (2020). Strategies for Post-COVID Cities: An Insight to Paris En Commun and Milano 2020. *Sustainability*, 12, 5883.
- Pittini, A. (2018, May 23). *Housing the EU Youth*. *Housing Europe Observatory*. Brussels. [www.housingeurope.eu/file/744/download](http://www.housingeurope.eu/file/744/download).
- Poggio, T., Boreiko, D. (2018). L'affitto sociale in Italia: criticità e prospettive. *Polis*, (1), 45–76. DOI: 10.1424/89421
- Pratt, A. (2011). The cultural contradiction of the creative city. *City, Cultural and Society*, 2, 123-130.
- Sala, E. (2018). Crisis de la vivienda, movimientos sociales y empoderamiento: una revisión sistemática de la literatura. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 64(1), 99-126.
- Savini, F., Aalbers, M.B., (2015). The De-Contextualisation of Land Use Planning through Financialisation: Urban Redevelopment in Milan. *European Urban and Regional Studies*. n.23, vol.4, p. 878-894.
- Semi, G. (2015). *Gentrification; tutte le città come disneyland?*. Bologna: il Mulino.
- Shaw, R. (2010). Neoliberal Subjectivities and the Development of the Night-Time Economy in British Cities. *Geography Compass*, 4(7), 893–903.
- Spanu, S., Nuvolati, G. (2021), I nodi vengono al pettine: la città post-pandemica tra problemi noti e nuove crisi. Il BO Live Università di Padova. URL: [ilbolive.unipd.it/it/news/nodi-vengono-pettine-citta-postpandemica-problemi](http://ilbolive.unipd.it/it/news/nodi-vengono-pettine-citta-postpandemica-problemi). Ultimo accesso 15 giugno 2021.
- Skinner, E., Masuda, J. R. (2013). Right to a healthy city? Examining the relationship between urban space and health inequity by Aboriginal youth artist-activists in Winnipeg. *Social Science & Medicine*, 91, 210-218.
- Sklair, L. (2017). *The Icon Project: Architecture, Cities, and Capitalist Globalization*. New York: Oxford University Press.

- Tintori, G., Rome, V. (2017). “Emigration from Italy After the Crisis: The Shortcomings of the Brain Drain Narrative”. In Lafleur, J-M., Stanek, M. (edited by), *South-North Migration of EU Citizens in Times of Crisis IMISCOE Research Series*. Springer, Cham. doi.org/10.1007/978-3-319-39763-4\_4.
- Van Liempt, I., Van Aalst, I., Schwanen, T. (2015). Introduction: Geographies of the urban night. *Urban studies*, 52, 3. p. 407-421.
- Willets, D. (2010). *The Pinch: How the Baby Boom-ers Took Their Children’s Future – And Why They Should Give it Back*. London: AtlanticBooks.
- Zajczyk F, Mugnano S. (a cura di): *Milano città poliedrica tra innovazione e sostenibilità*. vol. 1 Soveria Mannelli Catanzaro: Rubbettino.