

Dinamiche abitative e relazionali degli studenti fuori sede

di Giuliana Costa



ABSTRACT

Dagli esiti della ricerca relativa al progetto StudMIHome, una fotografia dell'abitare degli studenti e delle studentesse universitarie fuori sede nel mercato privato dell'affitto a Milano. Emerge lo scenario reale delle dimensioni relazionali nell'incontro con i coinquilini, i proprietari di casa e gli intermediari dal punto di vista degli studenti stessi.

■ Avvicinamento

A partire dai contributi pionieristici di Chatterton (2010), che hanno messo in luce il legame tra politiche neoliberali, trasformazioni urbane e il ruolo strategico delle università nello sviluppo delle città, il tema dell'abitare nelle città universitarie è diventato progressivamente centrale nel dibattito accademico e non solo. Negli ultimi anni tale interesse si è consolidato anche nel contesto italiano, dove diverse ricerche hanno iniziato a interrogarsi sulle dinamiche abitative legate alla presenza studentesca nei contesti urbani, soprattutto in due direzioni: la prima è quella della *studentification* (Smith 2005), che rimanda all'impatto della popolazione studentesca sulle città o in luoghi specifici, per via soprattutto di effetti di concentrazione. La seconda è quella delle soluzioni di edilizia specificatamente rivolte agli studenti¹ fuori sede, vale a dire lo *student housing*, segmento di mercato assai remunerativo e su cui convergono attualmente investimenti ingenti da parte di operatori italiani e stranieri².

Si abita dentro una rete di rapporti sociali che definiscono vincoli e opportunità, capaci di strutturare i percorsi abitativi delle persone.

Molta meno attenzione è stata invece accordata al mercato privato dell'affitto, dove, in realtà, trova alloggio la stragrande maggioranza dei giovani nelle città italiane e non solo. Dato il suo carattere pulviscolare, fatto perlopiù di piccoli proprietari che affittano a studenti direttamente o tramite agenti immobiliari (anch'essi spesso afferenti a piccoli marchi), permane una significativa carenza di dati e di analisi. Non sono disponibili stime attendibili né sull'entità del patrimonio immobiliare destinato alle locazioni temporanee per studenti, né sul numero complessivo di questi ultimi. Oltretutto, la definizione stessa di "studente fuori sede" non

è univoca, dato che è individuata in modo diverso da ateneo ad ateneo e dal Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR). Infine, esiste pochissima letteratura sul versante della domanda, ovvero relativa agli studenti, alle loro esperienze, al modo in cui si destreggiano per trovare casa e mantenerla nel corso del tempo, al loro incontro/scontro con i diversi attori che incrociano e con i quali si relazionano. Sono pochi, infatti, i contributi di ricerca in questa direzione (si veda la canadese Sotomayor e colleghe 2022, tra i lavori più citati) che danno voce a un gruppo sociale ben lontano dall'essere omogeneo. Contrariamente a quanto suggerirebbe la retorica dominante, gli studenti non sono tutti uguali, dato che si differenziano per provenienza, livello socioeconomico, risorse cognitive (uno per tutti: la capacità di comunicare nella lingua del paese di arrivo), dotazione di reti informali e tanto altro ancora. Proprio per questo motivo si confrontano con mercati della casa o, piuttosto, delle stanze, assai diversi.

L'abitare studentesco viene in questo contributo interpretato come una pratica intrinsecamente

relazionale, che non si limita alla dimensione materiale dell'alloggio o a quella economica. Pur essendo questi aspetti fondamentali nel determinare o meno un buon abitare,

si ritiene che si abiti dentro una rete di rapporti sociali che definiscono vincoli e opportunità, capaci di strutturare i percorsi abitativi delle persone (Clapham 2005). Per gli studenti, nel mercato dell'affitto urbano, l'esperienza della casa è quindi l'esito di interazioni plurime con attori dotati di poteri e risorse differenti: coinquilini, proprietari, agenzie e intermediari che regolano l'accesso e le condizioni di abitare. È su queste relazioni e su questa dimensione esperienziale che ci concentreremo, consapevoli del fatto che, sul loro sfondo, operano anche le famiglie, che molto spesso mantengono i figli agli studi e ne

¹ Nel presente contributo, il termine "studenti" è utilizzato in senso inclusivo e intende riferirsi a tutte le persone coinvolte senza distinzione di genere.
² Nonché oggetto di finanziamenti a valere sul PNNR per la costruzione di nuovi studentati con 60.000 posti entro il giugno 2026.

influenzano scelte e aspettative. In questo campo relazionale si annidano “malepratiche” (Frangioni e Costa 2024; 2025) che restringono diritti, sfidano consuetudini o violano la legge, tanto che le relazioni abitative vengono spesso percepite come un equilibrio fragile, continuamente da negoziare.

Quanto segue si basa sulla ricerca StudMIHome, condotta tra il 2023 e il 2025 e finanziata dal Polisocial Award del Politecnico di Milano. Essa ha combinato strumenti quantitativi e qualitativi per indagare la condizione abitativa degli studenti fuori sede a Milano, con l'obiettivo anche di progettare un servizio integrato di orientamento e supporto per aiutarli a destreggiarsi nel mercato immobiliare milanese. Tale ricerca costituisce un primo tentativo di comprendere la pluralità di fenomeni che caratterizzano un mercato connotato da una marcata opacità informativa e da diffuse malepratiche, in parte dovute all'alta domanda e al basso livello di offerta. L'argomentazione presentata deriva da interviste in profondità a 28 studenti italiani e internazionali con un approccio biografico che ha ricostruito il loro intero percorso abitativo: dalla decisione di trasferirsi a Milano, alla ricerca dell'alloggio, ai cambi di casa, fino alle relazioni con coinquilini, proprietari e intermediari, quali agenti immobiliari e società che gestiscono appartamenti e stanze. Le testimonianze raccolte consentono di comprendere non solo le condizioni materiali dell'abitare, ma anche le dinamiche relazionali, le asimmetrie di potere e le forme di adattamento che caratterizzano l'esperienza abitativa nel mercato privato. Esse hanno approfondito in particolare le difficoltà incontrate - truffe, opacità contrattuali, conflitti, problemi burocratici - e le strategie adottate per fronteggiarle.

Avere a che fare con i coinquilini: condividere

La coabitazione è la forma più diffusa di vivere da studenti nelle grandi città (McKee et al. 2020). Non si tratta di una pratica nuova: ciò che si sta



modificando è la frequenza con cui accade, non solo da parte degli studenti, ma anche da parte dei giovani lavoratori, soprattutto per un problema di costi. Affittare un monolocale a Milano può superare i 1.000 euro al mese, mentre le stanze costavano già nel 2024 in media 700 euro, portando la città ad essere la più cara d'Italia. Tra gli studenti del Politecnico di Milano che hanno risposto alla survey del progetto (3.274 rispondenti) emerge che abitano nel mercato privato dell'affitto circa l'88%. Tra questi, l'85% lo fa in condivisione con una o più persone, sia affittando una camera singola o un posto letto in camera.

Pur essendo una pratica comune, vivere “sotto lo stesso tetto e dietro la stessa porta” (Costa 2015) presenta un'ambivalenza strutturale: condividere lo spazio domestico produce, da un lato, opportunità

di socialità e contenimento dei costi, dall'altro, il rischio di conflitto e di soffocamento quotidiano. Le testimonianze raccolte dimostrano come oggi l'unità di misura minima (e quindi minimamente accettabile) per la maggior parte degli studenti non è tanto il posto letto (su cui peraltro si impostano le politiche di ampliamento della dotazione di *student housing*) quanto la stanza. Non a caso sono coloro che dividono la stanza con altri ad esprimere maggiore disagio per non avere un luogo esclusivo, al riparo dai propri coinquilini. Il mercato, da parte sua, ha colto e alimentato il processo di *roomification* - un neologismo coniato nell'alveo del progetto, tradotto in italiano con “stanzificazione” (Costa et al. 2025).

La carenza di stanze o posti letto spesso porta a “prendere ciò che c'è”, espressione usata da molti

per denotare una situazione di difficoltà in cui non si ha alcuna possibilità di scegliere con chi vivere, un'evenienza tipica dei mercati molto tesi come quello milanese. Questo vale soprattutto per coloro che non possiedono una rete informale a cui rivolgersi per trovare casa e, per quanto possibile, scegliere dove andare a vivere e con chi. Le interviste mostrano che poter mobilitare tali reti (ricorrendo all'ospitalità di parenti o conoscenti finché, ad esempio, non si trova alloggio) aumenta la possibilità di scegliere coinquilini più compatibili, compagni di corso o amici talvolta provenienti dalla stessa città o paese di origine. Tra gli italiani, soprattutto per chi può contare su rientri frequenti, pesa meno la ricerca di comfort e risulta tatticamente vantaggioso convivere con amici di lunga data perché con loro: “...hai già sperimentato [...] delle settimane di convivenza in vacanza”. Più in generale, ciò che emerge è che il potere di scelta condiziona molto il livello di soddisfazione della propria condizione abitativa; in mancanza di scelta, la convivenza in spazi ridotti (stanza condivisa, un solo bagno) diventa fonte di stress e influenza direttamente studio e benessere: “condividere una stanza di 10 metri quadrati in due non è logico [...] finisce per influenzarti emotivamente: da come ti siedi per studiare a come dormi. È difficile avere quattro o cinque persone diverse in casa con un solo bagno”. Il disagio può essere così intenso da produrre forme di delusione (Costa 2024) e una sorta di disaffezione dal contesto.

Un gruppo etnico a sé è quello dei cinesi. Gli studenti cinesi coabitano più spesso con connazionali, rafforzando un'omogeneità etnica che risponde non solo a convenienze pratiche, ma anche a un dispositivo di autoprotezione e di chiusura relazionale: “ci piace vivere insieme perché abbiamo lo stesso background culturale, lo stesso cibo [...] possiamo cucinare insieme. Inoltre è molto facile comunicare”.

Allo stesso tempo, nel coinquilinato possono emergere forme di sfruttamento “tra pari”, quando qualcuno usa la propria posizione per imporre

condizioni inique e pratiche selettive, vissute come discriminatorie; come quando si libera una stanza e coloro che sono già all'interno dell'appartamento devono scegliere un nuovo coinquilino. È emerso che vi siano situazioni in cui chi, per esempio, ha il contratto d'affitto intestato, chi conosce bene il proprietario o anche solo conosce bene la lingua, imponga prezzi proporzionalmente più alti ai nuovi arrivati.

Tuttavia, per quanto riguarda la condivisione abitativa, resta un'ambivalenza diffusa: la convivenza può anche funzionare e diventare un'esperienza positiva, pur tra "scontri culturali", come racconta una studentessa in uno scambio internazionale: *"è difficile ed è divertente. Entrambe le cose"*. Vivendo insieme, si trovano degli amici e delle amiche, si sperimenta la differenza e si impara a mediare nelle relazioni e negli spazi.

Avere a che fare con i proprietari: sperare

La dimensione relazionale su cui, con più motivazione, si sono espressi i nostri intervistati è quella con i proprietari che loro in prima persona hanno avuto o quella con i compagni e conoscenti. È infatti un tema di cui si parla molto. Riprendendo Rex e Moore (1967), le interviste confermano la natura diseguale del rapporto proprietario-inquilino e la percezione di uno squilibrio strutturale: *"c'è chiaramente uno squilibrio di potere: lui non è sullo stesso piano nostro"*. Molti, però, sperano di avere a che fare direttamente con loro e di instaurarvi un buon rapporto. Infatti, alcuni ci sono riusciti, riferendo di rapporti improntati alla correttezza e financo di amicizia, in una prima configurazione relazionale definibile come cooperativa e regolata, in cui il proprietario può diventare una risorsa concreta, anche nella manutenzione: *"quando*

Condividere lo spazio domestico produce, da un lato, opportunità di socialità e contenimento dei costi, dall'altro, il rischio di conflitto e di soffocamento quotidiano.

qualcosa si rompeva [...] lei mi rispondeva: "Ok, non ho tempo. Comprane uno nuovo [e poi lo pago io]".

Nella seconda configurazione, il rapporto si riduce al denaro e la relazione è più che altro improntata all'indifferenza reciproca: *"non vengono mai [...] Vengono solo a prendere i soldi"*. Nella terza configurazione emergono intimidazioni e abusi: *"mi stava letteralmente minacciando, dicendo che mi avrebbe fatto causa se me ne fossi andata"*; emergono anche intrusioni: *"sono entrati nella nostra stanza senza permesso"*. È proprio nell'alveo di quest'ultima, caratterizzata da una relazione conflittuale e coercitiva, che più si manifestano le malepratiche. Quelle più ricorrenti includono scarsa manutenzione, rifiuto di intervenire e scarico dei costi sugli inquilini: *"Dopo un anno non hanno fatto nulla [...] ci hanno semplicemente imbrogliati. Come studenti non abbiamo [potere]"*. Anche la qualità materiale dell'alloggio segnala incuria e l'assenza di standard minimi: *"Questa casa veramente cade a pezzi..."*.

La fase di uscita dall'alloggio è particolarmente conflittuale per la restituzione della caparra, spesso trattenuta con motivazioni pretestuose e accompagnata da aggressività: *"hanno detto: "no, non è pulita" [...] "no, non ti restituiamo la caparra". Chiameremo la polizia..."*. Tra gli studenti internazionali, per giunta, c'è l'idea molto diffusa che la caparra non sarà in ogni caso recuperabile e quindi costituisca una perdita attesa: *"gli italiani in Italia sono famosi per trattenere una parte della caparra per motivi stupidi"*.

Avere a che fare con gli intermediari: pregare

Molti studenti si rivolgono alle agenzie immobiliari o alle aziende che gestiscono appartamenti per conto di grandi o piccoli proprietari, ma non lo fanno come prima scelta. Inizialmente, la ricerca della casa avviene principalmente attraverso le reti informali, in particolare tramite altri studenti. Gli stranieri che arrivano senza disporre di contatti si rivolgono spesso ai connazionali, il più delle volte tramite gruppi *WhatsApp*. Solo successivamente tentano di trovare casa, prima attraverso altri canali, e i costi sono elevati, ma perlopiù quando si trovano in una situazione ormai particolarmente difficile perché

i corsi iniziano o si deve lasciare una stanza e trovarne un'altra. Molti studenti evitano le agenzie per via dei costi molto elevati (*"...centinaia di euro, centinaia! ... E tu che sei disperato!"*). Altri le vivono come soggetti che "chiudono" il mercato e alimentano una corsa competitiva, stressando gli studenti, organizzando visite collettive o facendosi pagare sottobanco per assegnare la stanza o l'alloggio. La percezione della competizione e dell'asimmetria informativa è esplicita: *"...sai quanti appartamenti ho perso solo perché qualcun altro è arrivato prima e ha pagato l'agente!? [...] È una guerra"*. Per questo insieme di motivi, come disse un'intervistata, *"si prega perché tutto vada bene"*.



In questo contesto, gli studenti tendono a interiorizzare la precarietà e a normalizzare il disagio, trovando strategie di impersonificazione del “bravo inquilino” (Power e Gillon 2022) riducendo sia la *voice* sia l'*exit* (Hirschman 2017), anche perché spesso mancano alternative.

Riflessioni conclusive

L’abitare, se concettualizzato come pratica generativa delle relazioni, consente di cogliere dimensioni che raramente vengono raccontate o tematizzate nel dibattito sulle politiche pubbliche. Le interazioni micro e quotidiane tra gli individui, quando lette nel loro contesto sociale, istituzionale e territoriale, non restano un dettaglio marginale: diventano una lente analitica capace di rendere visibili vincoli, risorse e asimmetrie. In questa prospettiva, il quotidiano non è “privato” o residuale, ma un luogo in cui si producono effetti di inclusione ed esclusione, riconoscimento e stigmatizzazione, autonomia e dipendenza. Mettere a fuoco tali dinamiche consente di collegare esperienze individuali e cornici strutturali, mostrando come norme, servizi, mercati e reti informali incidano concretamente sulle traiettorie di vita. Ne deriva un cambio di scala utile anche sul piano operativo: le politiche dell’abitare possono essere pensate non solo come risposta al bisogno abitativo, ma anche come infrastruttura di prossimità che abilita legami, accesso ai diritti e capacità di agency. In definitiva, partire dalle pratiche dell’abitare aiuta a ricomporre la complessità del campo, restituendo evidenza alle forze che lo attraversano e alle condizioni che rendono sostenibili o, invece, fragili le relazioni su cui si regge la vita quotidiana.



RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Chatterton P. (2010), *The student city: An ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification*, in “Environment and Planning A: Economy and Space”, vol. 42, n. 3, pp. 509-514.

Clapham D. (2005), *The meaning of housing: A pathways approach*, Bristol, Policy Press.

Costa G. (2015), *Abitare insieme sotto lo stesso tetto, dietro la stessa porta*, in “Territorio”, n. 75, pp. 30-31.

Costa G. (2024), *Stare nella giungla degli affitti quando si è studenti fuori sede: meccanismi, implicazioni e processi*, in “Studi Zancan”, vol. 6, pp. 29-36.

Costa G., Frangioni T. e Parma A. (2025), *Studentification “dal Sud”: informalità, familismo ed estrazione della rendita a Milano*, Paper presentato all’ENHR Conference, Parigi, 30 giugno-4 luglio 2025.

Frangioni T. e Costa G. (2024), *International university students’ housing pathways in Milan as a research topic*, in “Autonomie Locali e Servizi Sociali”, n. 2, pp. 331-350.

Frangioni T. e Costa G. (2025), *Studenti fuori sede nella città universitaria: interazione fra diritto all’abitare e diritto allo studio*, in “Archivio di Studi Urbani e Regionali”, n. 142, pp. 104-119.

Hirschman A.O. (2017), *Lealtà, defezione, protesta: rimedi alla crisi delle imprese, dei partiti e dello stato*, Bologna, Il Mulino.

McKee K., Soaita A.M. e Hoolachan J. (2020), *‘Generation rent’ and the emotions of private renting: Self-worth, status and insecurity amongst low-income renters*, in “Housing Studies”, vol. 35, n. 8, pp. 1468-1487.

Power E.R. e Gillon C. (2022), *Performing the ‘good tenant’*, in “Housing Studies”, vol. 37, n. 3, pp. 459-482.

Rex J. e Moore R. (1967), *Race, community and conflict: A study of Sparkbrook*, Oxford University Press.

Smith D.P. (2005), *‘Studentification’: The gentrification factory?*, in R. Atkinson & G. Bridge (a cura di), *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*, Routledge, pp. 72-89.

L’AUTRICE

Giuliana Costa è Professoressa Associata in Sociologia Generale al Politecnico di Milano e afferisce al Dipartimento di Architettura e Studi Urbani. La sua attività di ricerca riguarda l’abitare nelle sue diverse declinazioni. Si occupa di politiche sociali e di alcune loro dimensioni spaziali. È la responsabile scientifica del progetto StudMIHome.