

Quindicinale N. 16 - 23 DICEMBRE 2025

SPECIALE
CASA

AUTOGESTIONE

N°14 CIVICO N°16 CIVICO N°18 CIVICO

Partecipazione dietro al portone

L'esperienza dei condòmini milanesi che si occupano
direttamente degli spazi comuni negli edifici popolari

ALLOGGI SOLIDALI

LE INIZIATIVE NON PROFIT
CONTRO LA CRISI ABITATIVA

QUARTIERI

L'ORIGINE DI SAN FELICE
NEI BOZZETTI DI 50 ANNI FA

SOCIAL

L'APP CON CUI TROVARE
IL COINQUILINO IDEALE

La biblioteca condominiale in via Russoli (foto di Francesca Menna)



«Da condòmini a comunità»

Attività culturali e laboratori: gli abitanti di una trentina di palazzi popolari adottano sistemi di autogestione delle aree condivise

di PIETRO FAUSTINI
e FRANCESCA MENNA
@pietrofaustini e @franci.lamiel

Al civico 146 di via Giambellino qualcosa non torna. Solo cinque minuti a piedi separano lo stabile da piazza Tirana, per anni considerata simbolo e culmine del degrado che ha investito l'intero quartiere. Ben oltre piazza Napoli, spartiacque tra via Solari, frequentata dai giovani di tutta Milano per le pizzerie e i bistrot vegetariani, e via Giambellino, con i suoi minimarket etnici, sartorie e qualche fast food, il 146 si distingue per la sua unicità. Basta attraversare il cancello dello stabile per rendersene conto: il cortile interno è curato, il verde ordinato e, se ci si affaccia alle cantine, le si trovano pulite. «Siamo gli unici a non avere i topi nei seminterrati», commenta Katia, un'inquilina abusiva, «persino al 146A qui accanto li hanno».

Non è difficile da credere: i due edifici Aler – Azienda lombarda per edilizia residenziale – pur identici per origine e destinazione, sono molto diversi. Lo palesano le facciate decadenti e l'abbandono del cortile del 146A. Ma questa differenza non è che un riflesso dei diversi sistemi di gestione

della piccola manutenzione e degli spazi comuni, che al 146 è affidata direttamente agli abitanti.

Non è un esperimento pilota, ma un sistema collaudato, che in questo condominio va avanti dal 2011. Si chiama autogestione ed è un modello di partecipazione comunitaria che

non sostituisce le istituzioni, ma le affianca, permettendo agli inquilini degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp) di occuparsi direttamente di alcune manutenzioni e servizi condominiali.

A Milano sono una trentina gli stabili Aler che adottano questo modello, previsto dalla Legge regionale 91/1983: serve un comitato promotore, il consenso del 60 per cento degli assegnatari regolari e il via libera di Aler, che convoca l'assemblea e certifica l'avvio dell'autogestione.

«Per molti anni abbiamo portato avanti un sogno», racconta Rosalba Rombolà, rappresentante degli inquilini per dieci anni. E non si riferisce ai citofoni nuovi e perfettamente funzionanti, né alla possibilità di scegliere in prima

persona l'addetto alla portineria. «Prenderci cura insieme del luogo in cui viviamo ci spingeva a confrontarci continuamente. A poco a poco, da gruppo di condòmini siamo diventati una comunità».

Pratiche di coesione sociale sono nate spontaneamente come effetto collaterale della buona amministrazione degli spazi comuni. Uscendo dal perimetro del cortile di condominio queste esperienze, nate per fare gruppo di fronte alle prepotenze di alcuni abitanti, hanno finito per intrecciarsi con la vita di quartiere, avviando o favorendo processi virtuosi di co-progettazione culturale.

È così che nel 2012 è nata, ad esempio, la rassegna estiva *Scendi C'è il Cinema!*, ideata dal Laboratorio di Quartiere – che oggi ne mantiene la direzione – insieme al comitato di autogestione del civico 146. L'obiettivo del progetto è da sempre portare il grande schermo nei cortili condominiali del Giambellino-Lorenteggio e, a ospitare la prima proiezione, è stato proprio quello

del 146. Un'iniziativa che oggi ispira altre comunità, non solo a Milano: «Ho appena concluso una telefonata con dei ragazzi del quartiere popolare di Librino a Catania», racconta Rombolà. «Volevano sapere come replicare *Scendi C'è il Cinema!*». E poi c'erano le feste del condominio, soprattutto in passato: «Chiedevamo a tutti gli inquilini e ai vicini di portare qualcosa da mangiare e ci ritrovavamo con una tavola imbandita di piatti da tutto il mondo: i falafel accanto al ragù alla bolognese». Un valore aggiunto che, secondo Rombolà, oggi si è in parte perso. «Continuiamo un po' per inerzia e ci concentriamo soprattutto sul mantenere uno stato decoroso degli spazi comuni. Festeggiamo solo la fine del Ramadan tutti insieme, se cade nel periodo delle proiezioni in cortile».

Sono cambiati anche i rappresentanti. Rombolà ha resistito per dieci anni, poi ha lasciato: «Era sfiancante: uscivo dal lavoro alle 17 e rientravo a casa mia alle 20, perché prima mi fermavano tutti gli abitanti del condominio per confrontarsi». Alla gestione delle relazioni tra inquilini si sommavano gli adempimenti burocratici: «Dovevo occuparmi di F24, dichiarazioni e procedure per scegliere le ditte».

«L'autogestione è bella, ma andrebbe pensata diversamente», spiega Dario Anzani, educatore e responsabile del centro di aggregazione giovanile Cd Giambellino, sostenitore del comitato del civico 146. «Dovrebbe essere affiancata da un ritorno dei



Tina Monaco, consigliera del condominio di via Russoli, mostra i risultati di un laboratorio di fotografia. Sotto, Lucia Giannattasio, rappresentante degli inquilini, con Tina Monaco (foto di Pietro Faustini)

servizi sociali: non può diventare una penitenza gratuita per chi accetta di fare il rappresentante. Se le autogestioni in città restano poche, nonostante i vantaggi, è anche perché il carico sulle persone è molto elevato».

Lo sanno bene anche Le Sciure di via Russoli, un'associazione nata dal comitato di condominio delle torri Aler del quartiere Barona. I civici dal 14 al 20, alle spalle dell'Università Iulm, rappresentano la più longeva esperienza di autogestione in città, portata avanti da oltre quarant'anni.

Nel tempo, gli abitanti hanno ottenuto dall'azienda lombarda due spazi comuni: una sala utilizzata come biblioteca condominiale e sede delle assemblee, e un'altra dedicata ad attività ricreative come tornei di burraco, laboratori teatrali e ginnastica dolce. Sul tetto del civico 16, il fiore all'occhiello: un orto condiviso dove inquilini e vicini possono raccogliere pomodori d'estate e verza d'inverno.

È grazie all'autogestione che hanno preso forma il progetto di riqualificazione e la ricerca degli sponsor per finanziarlo, tra cui A2A. Quando si è aperta la possibilità di accedere al superbonus 110 per cento, Aler ha approvato l'intervento. «Abbiamo seguito il cantiere in prima persona», racconta Lucia Giannattasio, rappresentante degli inquilini. «Coordinavamo l'ingresso degli abitanti e dei lavoratori per permettere il cambio delle finestre. È stato stressante, tant'è che in una riunione qualcuno ha detto: "A questo punto dovete darci il caschetto da cantiere"».

Alla fine dei lavori il comitato di autogestione si aspettava che Aler completasse l'opera riparando porte, infissi e pavimenti danneggiati. «Le priorità sono diverse tra gli inquilini: chi ha ancora le infiltrazioni nel pavimento non è interessato all'orto». Perciò le rappresentanti chiedono



che l'ente intervenga per terminare il progetto, a maggior ragione dopo gli ingenti investimenti già sostenuti: «Per questi edifici sono stati spesi circa 13 milioni di euro per il cappotto e 10 per la rimozione dell'amianto. Con quei soldi si sarebbero potute rifare completamente le case», sottolinea Giannattasio. Al netto delle difficoltà, le Sciure riconoscono grandi meriti ad Aler: concedere spazi e approvare progetti non è scontato, in molti quartieri milanesi non avviene.

In linea teorica, l'autogestione avrebbe un fine organizzativo-amministrativo e non quello di promuovere attività culturali e sociali. Nei fatti, però, anche a via Russoli è ciò che accade: «All'interno delle case c'era molta solitudine, soprattutto tra le persone anziane. Ora, grazie alle Sciure, tra corsi, laboratori e uscite culturali c'è qualcosa da fare ogni giorno», spiega Tina Monaco, ex rappresentante e consigliera del condominio. «Ormai ci conosciamo tutti, i rapporti vanno oltre le assemblee: siamo diventate un vero e proprio gruppo di amiche».

In prospettiva futura, l'autogestione ha un importante ruolo anche nei confronti degli inquilini arrivati per ultimi, che non sempre comprendono le dinamiche in atto. «Non siamo un'autorità: spieghiamo, richiamiamo in modo civile, proviamo a educare tutti alle nostre abitudini», conclude Monaco.

Secondo lei e Giannattasio, un maggior riconoscimento da parte di Aler faciliterebbe il loro impegno. «Siamo solo volontari che cercano di tenere insieme un quartiere, ma spesso ci sembra che ci abbiano dato le scarpe togliendoci le calze».

Coinquilini smart

Sei italiani su dieci hanno almeno un dispositivo intelligente in casa.
Il traguardo dell'integrazione domotica è però ancora lontano

di MARTINO FIUMI
e GABRIELE SCORSONELLI
@martinofiumi11 e @gabri.scors

Alexa, Google, Apple HomePod e tanti altri inquilini tecnologici hanno preso posto nelle case dei milanesi. Entrati dalla porta in packaging allentanti, aiutano a rendere la vita più semplice e le abitazioni più futuristiche. Sono assistenti vocali, sistemi di sicurezza all'avanguardia ed elettrodomestici smart: piccoli o grandi accessori che ci proiettano avanti di 50 anni, o forse più. In Italia, il capoluogo lombardo corre dietro all'innovazione con edifici pensati e costruiti ad hoc con integrazioni domotiche.

La tecnologia domestica non è più una curiosità per pionieri o un vezzo da case di lusso. Secondo uno studio dell'osservatorio Internet of Things del Politecnico di Milano, sei italiani su dieci hanno almeno un dispositivo smart in casa: una telecamera, un termostato, uno speaker, una lampadina connessa. E il numero è destinato a crescere. Dal 2016 al 2024 c'è stato un aumento di 715 milioni di euro spesi nel settore, un incremento dell'11 per cento solo tra 2023 e 2024. Ma dietro questa diffusione di accessori tecnologici si nasconde la distinzione cruciale tra smart home e domotica.

«Parlamo di due mercati differenti che si sovrappongono solo in parte», spiega Giulio Salvatori, direttore dell'Osservatorio del Politecnico. «Con la domotica compro un determinato marchio e resto fedele a quello: se l'azienda a cui mi sono affidato non sviluppa un certo prodotto, quell'oggetto non entrerà in casa mia. O almeno, non potrò integrarlo con il resto». Questi sistemi sono ideati a monte. È il regno delle ville, degli appartamenti di grandi dimensioni, dei progetti su misura. «Dall'altra parte, la smart home è fatta da singoli prodotti che non si parlano e che non possono essere gestiti da

una singola applicazione», continua Salvatori. «Se non sei uno smanettone capace di far interagire tutti questi dispositivi tra loro, avrai un risultato ancora molto frammentato». Le luci della camera da letto non saranno gestite, quindi, dallo stesso impianto che regola quelle della cucina. In più, c'è da considerare che molte persone nemmeno connettono i propri elettrodomestici smart. «Per prodotti come lavastoviglie, lavatrice e forno solo il 30 o 35 per cento li collega alla rete di casa, utilizzandoli al massimo

delle proprie potenzialità. Se invece consideriamo condizionatori, robot aspirapolvere e purificatori d'aria la percentuale sale all'80 o 90». La smart home attira sempre più acquirenti, ma la maggior parte di chi compra non utilizza appieno questi accessori. Su un totale di 179 milioni di euro spesi solo nel 2024 per elettrodomestici intelligenti, poco più di 53 sono stati investiti in oggetti di cui non si sfruttano tutte le risorse. Una lampadina smart si può trovare al supermercato, ma le abitazioni



L'assistente vocale Alexa (foto di Gabriele Scorsone)



Lo studio di architettura Park (foto di Mattia Balsamini). Sotto, Giulio Salvatori, direttore dell'osservatorio Internet of Things del Politecnico di Milano (foto di Giulio Salvatori)



tecnologiche con grandi metrature hanno bisogno di figure specializzate per integrare sistemi complessi. «Noi diamo inizio al progetto, lavoriamo sull'infrastruttura che sta dietro alla casa domotizzata. Il nostro ruolo arriva in un momento precedente alla scelta dell'elettrodomestico», osserva Davide Viganò, project manager di Park, uno dei più importanti studi di architettura di Milano attivo in questo campo. La domotica, spiega, è cambiata molto negli anni: «Quando è sbarcata sul mercato i clienti ci chiedevano di avere uno schermo touch in ogni stanza per gestire l'illuminazione. Oggi invece è tutto più *user friendly* perché queste installazioni devono essere un aiuto e non una complicazione nella quotidianità». Per esempio, il sistema di luci di una casa è mutato in questa direzione: «Prima le configurazioni avevano bisogno di diversi display ed era il proprietario a impostare manualmente le sue preferenze. Adesso la lampada non è più collegata direttamente all'interruttore, ma si passa attraverso un processo computerizzato, che viene pre-settato dall'illuminotecnico, in modo tale che l'approccio dell'utente finale rimanga analogico». La tecnologia scompare, il comfort resta. Tra i sistemi più evoluti c'è Internet of Lighting (IoL), un'infrastruttura di dati dell'edificio capace di dialogare con gli impianti di climatizzazione, i cloud dell'azienda e migliorare l'efficienza degli ambienti. «È la cosa migliore perché il consumatore non si deve preoccupare di nulla se tutto è stato impostato bene dai progettisti. È così che dovrebbe essere trattata la domotica», sottolinea Viganò. Negli uffici che gli architetti di Park disegnano, questo aspetto è ancora più marcato: «Lasciamo all'utente solo piccoli margini di decisione, come una lampada da tavolo, qualcosa che dà la sensazione di controllo senza interferire con l'ambiente collettivo». La smart home, invece, è figlia del consumo di massa. È modulare, aperta, accessibile. «Con pochi soldi anche chi vive in affitto può comprarsi un oggetto, installarlo da solo e portarselo nella casa successiva», illustra Salvatori. Tra questi ci sono telecamere acquistate online, prese intelligenti, robot aspirapolvere e termostati smart. «Dai sondaggi che abbiamo fatto nel tempo è emerso che i giovani e le persone con redditi maggiori hanno sperimentato e innovato più spesso. È una tendenza legata soprattutto alle grandi città come Milano», evidenzia ancora. La sfida che le aziende dovranno affrontare nei prossimi anni sarà creare reti che possano accogliere al loro interno anche prodotti di terze parti. «Non si può parlare ancora di interoperabilità estesa, ovvero la gestione di accessori di marchi diversi da un'unica applicazione. Anche perché ogni impresa ha la propria interfaccia riconoscibile dagli utenti. In futuro avremo grandi ecosistemi di un unico brand parzialmente aperti alle aziende concorrenti», aggiunge il direttore dell'osservatorio Internet of Things del Politecnico. Il boom delle smart home e degli oggetti che la compongono, però, non rispecchia la situazione del mercato della domotica. Viganò spiega che le richieste per i progetti di case tecnologiche non hanno la stessa spinta degli accessori intelligenti, ma sono in crescita, soprattutto a Milano. «Qui l'edilizia è influenzata dai soggetti promotori della costruzione, molto spesso di cultura anglosassone, dove questi aspetti sono più richiesti». Ma se il capoluogo lombardo brilla rispetto all'Italia, all'estero sono ancora più all'avanguardia. «Credo che siamo un passo indietro rispetto ad altri Paesi, dove questo tema è diffuso in modo molto più capillare. I discorsi che si fanno sul futuro delle infrastrutture e della domotica di questa città, in altri contesti sono all'ordine del giorno». L'incremento di vendite di prodotti smart certifica solo sulla carta un cambio di rotta. Perché tra elettrodomestici innovativi utilizzati come fossero di vecchia generazione e funzionalità molto limitate rispetto ai veri edifici tecnologici che sono ancora appannaggio e possibilità di pochi, il futuro sembra ancora lontano.

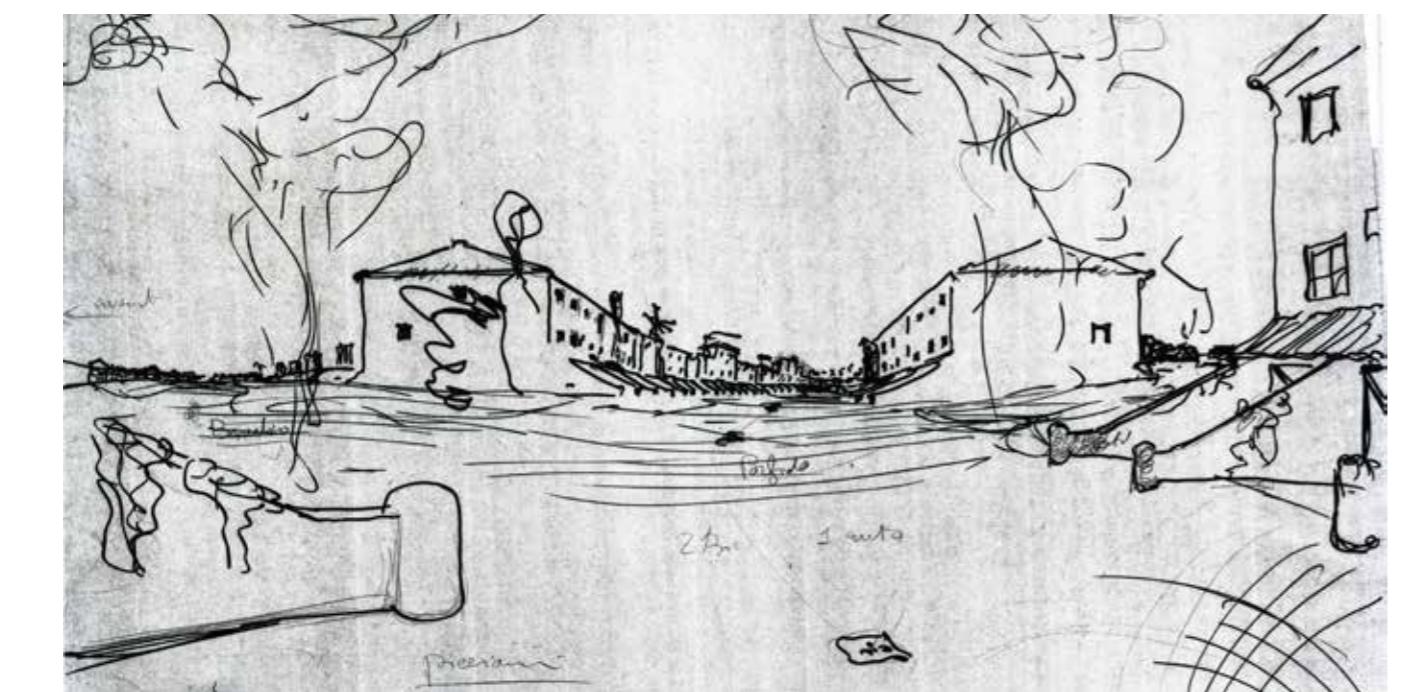
La «città autonoma» compie 50 anni San Felice vista attraverso i bozzetti

L'Archivio Luigi Caccia Dominioni digitalizza 1.500 disegni, tra cui quelli del quartiere progettato insieme a Vico Magistretti

di GIOVANNI SANTARELLI
e MATTEO LEFONS
@gvnsnt_e @_matteolefo_

Nel 1975 Milano è rossa di sangue. Le piazze sono furibonde, la rabbia esplode. Nel 1975 Milano è anche una città nera di smog che ristagna, da cui si cerca di scappare, magari verso una Milano «nuova». Fuori nasce l'idea della prima città satellite in Italia immersa nel verde. È Milano San Felice, «la città completamente autonoma che offre ai milanesi solo i vantaggi della metropoli» — ammiccano i volantini pubblicitari. La firma è di Vico Magistretti e Luigi Caccia Dominioni, due tra i più grandi architetti italiani del dopoguerra.

Oggi, dopo 50 anni, si aggiungono altre pagine a questo sogno che ha preso vita allora e che da allora continua a vivere: le tavole inedite di una San Felice pensata — prima che costruita — e fatta di inchiostro. Un'anteprima del sito dell'Archivio Luigi Caccia Dominioni che testimonia, con più di 1.500 disegni tecnici, schizzi e



foto, l'attività professionale e artistica dell'architetto milanese. La vicenda, in realtà, comincia prima. I documenti di progetto raccontano un percorso fatto di tentativi, varianti e ostacoli amministrativi. L'area, nei piani dell'epoca, avrebbe potuto essere saturata da una densità edilizia ben maggiore. La svolta arriva alla fine del 1967 quando, con l'ingegner Giorgio Pedroni, si presenta un progetto di quartiere autonomo e infrastrutturato, ma con la scelta netta di ridurre l'edificabilità «da 30 mila a 15 mila metri cubi per ettaro». È una dichiarazione di intenti. Meno volume, più spazio, più aria.

Nel progetto la metafora è organica, quasi biologica. Dal «cuore pulsante» (il centro, nelle parole dei progettisti) si diramano le «arterie» (le strade curvilinee carreggiabili) lungo le quali si dispongono i corpi di fabbrica. Dalle ville agli edifici a schiera, dai condomini di media altezza fino alle

torri di nove piani — queste segno di Magistretti. Le parti con funzioni commerciali e le case unifamiliari portano la firma di Caccia Dominioni, così come la libertà compositiva dei percorsi. Il quartiere si sviluppa su 912 mila metri quadrati e rovescia la proporzione tipica della periferia: due terzi sono dedicati ai parchi con 30 mila piante, molte ad alto fusto. Le vere vie di transito sono i «sentieri» e il verde è la struttura portante, il luogo in cui ci si incontra, si cammina.

La forma urbana che ne deriva è riconoscibile ancora oggi. I «golfi» — spazi naturali interni, protetti — danno alle palazzine un secondo fronte e due ingressi per favorire la vita a piedi e la sicurezza dei percorsi. Il traffico automobilistico è separato da quello ciclo-pedonale.

Il quartiere, nelle intenzioni, deve bastare a sé stesso: scuole, asilo, centro commerciale, spazi sportivi, perfino la fantasia di una piazza sul



lago Malaspina con boutique, bar, ristoranti, cinema e teatro. È un'idea di città completa, disegnata fuori dalla città.

Poi arriva il tempo della vendita e con esso il racconto del sogno. L'offerta unisce infrastrutture promesse e seduzioni concrete: 147 mila lire al metro quadro e, compresa nel pacchetto, una cucina color «rosso Caccia» completamente arredata, disegnata dall'architetto di piazza Sant'Ambrogio e prodotta appositamente per San Felice dalla Italaredi, con mobili, elettrodomestici e un dissipatore dei rifiuti. Le vendite si aprono a Milano, in via Fratelli Bronzetti. Plastici, materiali di capitolo, arredi in mostra. La città viene avvisata con pubblicità sui giornali e con spot nei cinema.

Eppure, come ogni utopia costruita, San Felice inizia con una dose di prosa. Nel 1970 arrivano i primi abitanti, i «pionieri». Con un portachiavi d'argento a forma di «S» entrano in palazzine non ancora complete, attraversano camminamenti non sempre adatti alle carrozzine. «La polvere aleggiava come nuvola perenne», dicono le cronache di costruzione. Intonaco, rumori metallici, un verde più immaginato che vivo.

Non tutto ciò che era disegnato verrà realizzato. Un passaggio emblematico riguarda i ponti ciclo-pedonali sopra la «strada anulare» per collegare i «golfi» al «centro». «Non si faranno più», annotano i resoconti, tra spiegazioni tecniche e rimpalli di competenze.

A tenere insieme, però, è la nascita di una comunità. Camilla Prada, volontaria della biblioteca «La scighera» (La nebbia, in milanese), è tra le prime residenti e racconta di un quartiere a organizzazione sociale: «I primi libri, il primo fondo è nato dalle donazioni dei sanfelicini», ma ammette che oggi, per i giovani, è diverso. «Noi mamme stavamo a casa, ci conoscevamo, passavamo i pomeriggi sulla panchina e coi bimbi che giocavano», racconta. «Adesso entrambi i genitori lavorano. Sta diventando un quartiere dormitorio...».

Oggi, conferma l'immobiliare San Felice, c'è una crescita di abitanti, soprattutto dopo la pandemia. Anche perché i prezzi arrivano massimo a 4.500 euro al metro quadro, la metà di quelli di Milano. Il quartiere mostra i segni del tempo — manutenzioni, aggiornamenti, inevitabili trasformazioni — ma continua a porre una domanda attuale: può un insediamento privato produrre spazio pubblico di

Ottava Strada a Milano San Felice (foto di Giovanni Santarelli). Nella pagina accanto, un bozzetto dall'Archivio Luigi Caccia Dominioni (scansione dell'Archivio Luigi Caccia Dominioni)

qualità? Una conciliazione di speculazione e architettura che non è semplice. E che non lo è mai stata.

Come ha sottolineato Filippo De Pieri, professore di Storia dell'architettura al Politecnico di Torino, nel volume del 2023 «Golfi verdi e parquet Pang Pang» a cura di Elisa Di Nofa e Francesco Palleari, lo storico dell'arte Pier Carlo Santini scriveva sulla rivista «Ottagono» nel 1972: «Milano San Felice è la risposta che l'iniziativa privata dà al problema della casa [...] una risposta che si fonda sulle leggi che reggono le operazioni economiche speculative [...] che non incarna certo istanze o conquiste ideologiche d'avanguardia, [...] che non propone un avanzamento sostanziale sul piano culturale europeo. Ma anche una risposta senza dubbio intelligente, dignitosa, non arcaica né inattuale; né gretta né approssimativa; attenta alle esigenze del tempo [...]: in una parola, moderna».

Su «Modo», nel 1978, Franco Raggi commentava come «il sogno eroico dei Maestri» del Movimento Moderno fosse ormai diventato oggetto di consumo da parte di un'alta borghesia che «si è costruita un pezzetto di utopia e la usa come un gigantesco country club».

Eppure, sembra che a queste critiche qualcosa sfugga. Qualcosa che non si trova nella Milano 2 da lì a poco costruita da Silvio Berlusconi, su imitazione dell'esperienza sanfelicina. «Sono arrivata che c'erano ancora i golfi pieni di fango, eravamo vestiti — dicevamo — da «geometri», con l'eschimo e gli stivali di gomma per andare in giro», ricorda Prada. «Ma tornando indietro rifarei tutto. Io sono ligure, mio marito è nato e cresciuto a Milano all'ombra della Torre Velasca, dove abbiamo vissuto insieme per tre anni. Ha accettato di venire qui solo perché mi voleva bene. Dopo un anno, però, di notte in estate mi diceva: «Ascolta, si sentono solo le rane cantare».

Costruire ma non vendere

Milano all'avanguardia per immobili btr, nati per essere affittati
Un modello flessibile, ma il pericolo è che resti solo per fasce alte

di ANDREA PAURI
e MATTEO PESCE
@andrea_pauri e @matteo_pesce

La pressione sul mercato degli affitti è una delle principali emergenze urbane europee. Canoni in crescita, offerta limitata e mobilità lavorativa sempre più elevata stanno spingendo città e investitori a ripensare il modo di costruire e abitare. In questo contesto si è affermato il *build to rent* (btr): edifici progettati, realizzati e gestiti fin dall'origine per l'affitto. Un modello che rompe con la tradizione immobiliare italiana, storicamente orientata alla proprietà, e che punta su flessibilità contrattuale, servizi condivisi e gestione professionale come risposta a una domanda abitativa in rapido cambiamento.

In sostanza, è un cambio di approccio: costruire per dare in affitto, non per vendere. In altre parole, si passa dalle fondamenta alle chiavi in mano con il solo obiettivo di affittare. A differenza del mercato tradizionale, dove le costruzioni sono pensate per essere abitate nel lungo termine, il *build to rent* ha l'obiettivo di semplificare la vita a chi vuole restare per un tempo concordato, con contratti flessibili, aree comuni curate e servizi digitali. In Europa questo business è già diffuso. Il caso più avanzato è quello del Regno Unito, dove il btr è ormai una componente strutturale del mercato residenziale: oltre 130mila unità sono già state completate e decine di migliaia sono in costruzione o pianificazione, soprattutto nelle grandi città come Londra, Manchester, Birmingham e Leeds. Qui il modello è sostenuto da investitori istituzionali e considerato uno strumento per affrontare lo squilibrio cronico tra domanda e offerta. In Polonia, Germania, Paesi Bassi e Spagna il fenomeno si sta sviluppando più lentamente, ma con la stessa logica: investire dove leggi e incentivi favoriscono affitti a lungo



termine e la domanda abitativa è molto alta. Un sistema che piace a molti. Perché da un lato offre rendimenti prevedibili e spalmati nel tempo ai proprietari, dall'altro garantisce appartamenti nuovi, spazi condivisi, manutenzione costante e immediatezza agli affittuari.

In Italia, Milano è all'avanguardia in questo nascente settore. Il modello *build to rent* è arrivato nel capoluogo lombardo sfruttando la dinamicità economica e la forte richiesta di affitti. E oggi sta diventando una risposta alle esigenze abitative di una città in rapida trasformazione. Dai complessi di fascia alta ai progetti a canone ridotto, il ventaglio delle possibilità conferma come Milano sia un laboratorio urbano unico.

Spazio Trivulzio, sviluppato da Hines, una delle maggiori società immobiliari al mondo, è considerato il primo vero progetto btr della città: 78 appartamenti arredati nel quartiere De Angeli, corredati da *coworking*, aree relax e servizi pensati per una comunità giovane e mobile.

È qui che Giulia Lavaretti, 29 anni, ha alloggiato quando è arrivata a Milano da Genova dopo aver ottenuto un nuovo incarico in una società di consulenza informatica. «Mi sono trasferita in città in modo molto rapido», racconta a MM,

«e avevo bisogno di un alloggio immediatamente, senza dover affrontare la traiola di documenti, garanzie, appuntamenti con le agenzie o contratti rigidi che ci sono nel mercato tradizionale».

Lavaretti spiega come Spazio Trivulzio sia stato per lei un «atterraggio morbido» nel caos della metropoli: «Il fatto che l'appartamento fosse già arredato, con wifi attivo e spazi comuni da usare liberamente, mi ha permesso di concentrarmi sul lavoro fin dal primo giorno. Non mi sono sentita spaesata come spesso succede quando si arriva a Milano senza conoscere nessuno».

La consulente sottolinea anche il valore sociale della scelta: «Le aree condivise funzionano davvero: ho conosciuto colleghi di altri settori, persone nella mia stessa situazione di transizione che cercavano un ambiente sicuro e non impersonale. È stato un modo per creare in poco tempo una rete di relazioni che altrimenti avrei costruito molto più lentamente».

Per Lavaretti il principale limite resta il costo: «È un modello comodo e curato, ma non per tutte le tasche. Io l'ho scelto per i primi mesi di assestamento, ma non avrei potuto permettermelo a lungo visto che costa circa il 20 per cento in più di un affitto normale. Credo che il

btr abbia un grande potenziale, ma dovrebbe diventare più accessibile per rispondere davvero alla domanda abitativa che la città esprime».

Di scala ben più ampia è il progetto SeiMilano, sviluppato da Borio Mangiarotti con il fondo americano Värde Partners. L'intervento di rigenerazione urbana, esteso su oltre 300mila metri quadrati in prossimità della metro Bisceglie, prevede 656 appartamenti in 11 edifici con servizi condivisi, dalla palestra al *coworking*, fino a cinema, verde e parcheggi, e punta a trasformare un'area periferica in un quartiere residenziale autosufficiente. I canoni variano in base alla tipologia: dai 700-900 euro per un monolocale fino a circa 1.800 euro per un quadrilocale.

Diversa la proposta di Flat Tower Parco Vittoria, dove la società immobiliare Morning Capital ha introdotto un modello di affitto smart: grazie alla piattaforma Easy Rent, gli utenti possono scegliere e configurare online appartamento, arredi e optional. Un concept flessibile che spinge verso un cambio di paradigma: l'alloggio smette di essere percepito come un bene da possedere e viene sempre più trattato come un servizio da utilizzare, rapido, configurabile

e temporaneo, proprio come accade in altri settori della *sharing economy*. Qui i prezzi salgono: si parte da circa 1.200 euro al mese per un monolocale,

che può ospitare fino a due persone, e si arriva a sfiorare i 4mila euro per le soluzioni più grandi.

Una logica differente guida invece Easy San Siro, uno dei primi esempi di *build to rent* applicato all'edilizia sociale a Milano. Il progetto, sviluppato in via dei Rospigliosi, prevede 142 alloggi in affitto convenzionato e si inserisce all'interno delle politiche urbane volte a rafforzare l'offerta di housing accessibile. A differenza dei progetti di fascia alta, Easy San Siro nasce per intercettare quella fascia di popolazione che resta esclusa sia dal mercato libero sia dall'edilizia

residenziale tradizionale, come famiglie con redditi medi, giovani lavoratori e nuclei monoredito. Accanto ai canoni calmierati, il progetto punta su criteri di sostenibilità ambientale, gestione centralizzata e qualità degli spazi comuni, provando a declinare il modello btr anche in chiave inclusiva

e non solo come prodotto immobiliare per un segmento premium. In questo caso i canoni oscillano tra i 790 euro per un bilocale e i 2.700 euro per un

quadrilocale.

Secondo Matteo Serra, analista del settore immobiliare per Tempocasa, «il *build to rent* a Milano è entrato in una fase di maturità: non è più un esperimento, ma un segmento che sta iniziando a incidere in modo strutturale sull'offerta abitativa». Serra osserva come il modello stia rispondendo a un bisogno reale di una città sempre più attrattiva per lavoratori qualificati, studenti e professionisti in mobilità, ma avverte anche dei limiti ancora evidenti: «La domanda di alloggi è alta e l'offerta tradizionale non riesce a stare al passo. Il btr può colmare questo vuoto, ma solo se non rimane confinato a prodotti di fascia alta». Per l'analista, il nodo centrale resta l'equilibrio tra qualità e canoni: «Servizi, gestione professionale e standard elevati hanno un costo, ma se i prezzi si allontanano troppo dai redditi medi, il rischio è quello di creare un mercato parallelo che non intercetta il bisogno reale della città».

Da qui la necessità di un'evoluzione del modello: «La vera sfida per Milano sarà far convivere investimenti privati e politiche pubbliche, spingendo il *build to rent* anche verso formule più accessibili».

Gli interni di un appartamento di Easy San Siro (foto di Easy San Siro).
Nella pagina accanto, la vetrina all'ingresso di Spazio Trivulzio in via Trivulzio 8 (foto di Matteo Pesce)



Alloggi a senza dimora e sfrattati:

Le organizzazioni non profit Casa della Carità e Progetto Arca
L'obiettivo è arrivare all'autonomia delle persone accolte

di ALAN ARRIGONI
e NICCOLÒ POLI

In una Milano dove sono sempre di più le persone che faticano a pagare l'affitto o che si ritrovano senza un tetto, il mondo non profit ricopre un ruolo chiave nella ricerca di soluzioni "dal basso". Così come nel sostegno concreto a chi deve fronteggiare situazioni di difficoltà. Tra le organizzazioni del terzo settore in prima linea sulla questione della casa c'è Fondazione Progetto Arca, nata nel 1994 per iniziativa di un gruppo di volontari del Rifugio di fratel Ettore Boschini.

La Fondazione gestisce oggi 167 appartamenti sul suolo nazionale, 140 in più rispetto al 2013. E sul capoluogo lombardo si concentra la grande maggioranza dei suoi alloggi. Lì sono accolte famiglie sfrattate per morosità incolpevole e a basso reddito, richiedenti asilo, persone in attesa di casa popolare o senza dimora. «Alcuni ci vengono segnalati dal Comune, altri li incontriamo nei nostri percorsi sociali. Altri ancora provengono dai centri di accoglienza», spiega Costantina Ragazzo, direttrice delle relazioni esterne di Progetto Arca. «Le richieste che ci arrivano sono in grandissimo aumento. Il tema dell'abitare è ormai il cuore della vita della città».

L'impegno dell'organizzazione sulla casa è in costante crescita. In cantiere c'è infatti un ulteriore ampliamento della rete di alloggi. «Entro marzo 2026 metteremo a disposizione altri 24 appartamenti nel quartiere Baggio», annuncia Ragazzo. «Le nuove abitazioni apriranno vicino a Cascina Vita Nova, in cui già oggi accogliamo uomini e donne senzatetto in compagnia dei loro animali domestici». Acquistata e ristrutturata nel 2021 da Progetto Arca con il sostegno di vari donatori e aziende, la Cascina è uno spazio di via Scanini al cui interno si contano



Il condominio sociale di Fondazione Progetto Arca
di viale Bodio (foto di Progetto Arca).
A destra, la sede della Casa della Carità Angelo Abriani
(foto di Alan Arrigoni)

sette appartamenti tra monolocali e bilocali. Nella stessa struttura, sono stati attivati l'anno successivo anche un social market e una mensa, presidi di contrasto alla povertà alimentare, ed è stato aperto un guardaroba solidale, realizzato con la collaborazione di H&M Italia.

Un altro progetto riguarda invece il condominio sociale con dieci appartamenti al civico 16 di viale Bodio, in zona Bovisa - Dergano. Inaugurata nel 2024, la palazzina di tre piani di proprietà della Fondazione è in grado di dare un tetto a 30 persone.

Alloggi pensati come ponte verso una casa popolare o un affitto sostenibile per gli ospiti. «Noi siamo un luogo temporaneo di vita, l'obiettivo di Progetto Arca è l'autonomia abitativa di chi accoglie», prosegue Ragazzo. In base alle necessità specifiche di ogni persona, gli ospiti vengono infatti seguiti in percorsi di accompagnamento sociale, sostegno e orientamento al lavoro guidati da équipe di professionisti, tra cui

psicologi, educatori e assistenti sociali. I progetti sulla casa della Fondazione si inseriscono dunque in un orizzonte più ampio, che guarda al domani e alle prospettive socio-economiche di chi alloggia nei suoi appartamenti. «Alcuni di coloro che ospitiamo, in forme d'accoglienza che consideriamo di "alta autonomia" e che pagano un contributo economico calmierato, stanno mettendo da parte dei soldi per riuscire persino a comprare casa. Poi resta il nostro accompagnamento nel tempo».

Progetto Arca è poi capofila dell'iniziativa "Casa e oltre", lanciata a febbraio 2025 con la previsione di offrire una soluzione abitativa a 280 persone in due anni. Il programma di abitare solidale, sostenuto da Citi Foundation, si basa su una rete di 42 alloggi e coinvolge altre quattro associazioni cittadine. Insieme a Croce Rossa Milano, Fondazione Somaschi e Fondazione Ibva, porta il suo contributo la Fondazione Casa della Carità Angelo Abriani.

la solidarietà del territorio abita qui

ospitano chi ha perso un tetto negli appartamenti che gestiscono tramite percorsi di inserimento lavorativo e sostegno sociale

già un lavoro ma una problematica abitativa».

I tempi di permanenza all'interno degli alloggi, che prevedono un contributo minimo, sono variabili: «Dipende molto dalle caratteristiche del singolo o del nucleo familiare», continua De Vito. «Ci sono infatti situazioni meno precarie dove il tempo medio può essere intorno ai due anni. Quando sono presenti fragilità anche di tipo socio-sanitario, fisiche o psichiatriche, il percorso è chiaramente più lungo e accompagnato». La maggior parte delle persone che passa dalla Casa della Carità riesce però a raggiungere l'autonomia abitativa. «A parte alcune eccezioni, quasi tutti».

Tra le questioni che spingono sempre più persone a rivolgersi alla Fondazione, De Vito ne sottolinea uno nello specifico: oggi, soprattutto a Milano, lavorare non significa necessariamente potersi permettere un affitto. «Qui da noi ci sono persone che hanno un reddito che raggiunge anche i 1.500 euro al mese. Ma in

città raramente si trovano, ad esempio, bilocali in affitto sotto gli 800 o 900 euro, anche in zone periferiche. Quindi capita che le entrate non diano alle persone la possibilità di vivere in piena autonomia».

Per chi è di origine straniera, spesso, gli ostacoli sono di più: «C'è molta discriminazione nell'accesso alla locazione. L'estate scorsa noi abbiamo seguito l'accompagnamento all'abitare di una famiglia a cui varie agenzie immobiliari non hanno neanche risposto. Ci sono delle difficoltà oggettive, con barriere non conclamate ma fattuali».

Secondo De Vito, sul sostegno all'abitare è necessario uno sforzo maggiore da parte delle istituzioni politiche, da regione Lombardia al governo. «Serve più impegno perché altrimenti è un problema delegato solamente al terzo settore. Sono necessarie più risorse e, a livello comunale, l'attivazione di un tavolo tra gli assessorati in cui quello alla casa ricopra il ruolo di attore principale».



Milano chiede più studentati «Ma c'è ancora tanta strada da fare»

L'esperto: «Le nuove strutture devono diventare organismi urbani»

di VALERIO BENIGNI e LINDA TROPEA
@lerio.ben e @lindatropea

Milano è una città per studenti. Con più di 210 mila universitari è il più grande e attrattivo polo accademico italiano. La prestigiosa classifica internazionale delle migliori città universitarie, Qs Best Student Cities 2026, lo dimostra, mettendolo al 44esimo posto a livello mondiale. La posizione potrebbe però essere anche migliore. Se il livello qualitativo dell'istruzione è molto alto e superiore alle altre città italiane, grazie a istituti di punta in vari campi, a penalizzare la città è l'alto costo della vita e in particolare degli alloggi: il capoluogo lombardo è infatti 115esimo in questo ambito.

Circa metà degli studenti di Milano proviene da fuori e, esclusa una piccola parte di pendolari, necessita di una sistemazione in città. Finora le residenze destinate esclusivamente agli universitari, gli studentati, hanno costituito una fetta minoritaria delle

abitazioni studentesche. Si stima che ad ora ci siano 16 mila posti letto negli studentati di Milano, tra privati e convenzionati con il pubblico. Ma la situazione sta evolvendo rapidamente e, soprattutto in seguito all'erogazione dei fondi Pnrr, nuove «case per studenti» stanno iniziando a spuntare a Milano e dintorni. La mappa di quelle nuove parte dalla zona al confine di Sesto San Giovanni, dove al posto dell'edificio dell'ex Magneti Marelli di viale Italia appena demolito si iniziano a gettare le fondamenta di una struttura da mille posti letto, e si estende fino al caso più emblematico del Villaggio olimpico allo scalo di Porta Romana, che una volta finiti i Giochi olimpici, fornirà 1.700 posti letto, diventando il più grande studentato convenzionato in Italia.

Ma la creazione di queste abitazioni non è necessariamente una buona notizia per tutta la platea dei potenziali fruitori. Se il bando del

Lo studentato di Bovisa
(foto di Valerio Benigni)



12



Il cantiere del Villaggio olimpico
(foto di ufficio stampa Coima,
ph Donato di Bello).
In basso, lo studentato Aparts Durando
dal lato via Andreoli
(foto di Valerio Benigni)



che verrà riciclato, Consonni esprime una dura critica: «C'è persino chi lo paragona a un carcere», sottolinea il professore.

Invece Coima, società responsabile della costruzione, manda una dichiarazione di intenti che indica un obiettivo contrario per il futuro dell'ex scalo di Porta Romana: «Sarà il cuore di un nuovo quartiere sostenibile e intergenerazionale, completamente car free, con residenze, uffici, spazi commerciali e servizi. Circa il 50 per cento degli spazi sarà destinato ad aree verdi e pubbliche. Si tratterà di un moderno campus urbano, motore di innovazione e inclusione, dove studenti e abitanti possano condividere spazi e servizi, superando la logica del campus chiuso, favorendo occasioni di aggregazione e la vitalità economica e culturale del quartiere». La realizzazione di uno studentato diverso e integrato nel tessuto urbano costituirebbe una grande novità. A beneficiarne sarebbe tutta Milano e non solo quella parte di attività commerciali che si accorgono e gode della presenza degli studenti «unicamente durante l'orario degli aperitivi».

camere singole che superano in molti casi i 900 euro al mese.

«C'è una speculazione elevatissima sugli alloggi per studenti. Insieme agli affitti brevi sono tra i maggiori fattori che concorrono alla crescita della rendita urbana e all'espulsione degli abitanti che non riescono a tenere il passo», è l'analisi di Giancarlo Consonni, a lungo urbanista, storico dell'architettura al Politecnico di Milano e ora professore emerito. «Si va nella direzione di tutti gli altri interventi di edilizia per i ceti alti che ultimamente hanno caratterizzato il mercato immobiliare milanese. Quello degli studentati è un settore promettente soprattutto per gli investitori internazionali. Ora assistiamo a un boom di nuove strutture: sono interventi che impiegano una certa economia di scala, centinaia di posti letto per essere in grado di garantire servizi complementari alla pura stanza da affittare».

Ma oltre alla questione degli affitti, secondo Consonni, la problematica delle «case degli studenti» riguarda soprattutto l'integrazione con la città e il suo tessuto di relazioni all'interno dei quartieri. «Sono come delle fortezze: unità separate, forse ospitali al loro interno, ma scarsamente relazionate al territorio urbano. Si tratta di edifici che, assieme ad altri, fanno avanzare la «città dei recinti»: pezzi staccati che la utilizzano, ma le restituiscono poco. Bisognerebbe pensare a fare in modo che questi corpi entrino a contatto con la città come complesso e che le diano qualcosa, perché una presenza studentesca è anche un elemento potenzialmente vivificante. Non tutti i giovani sono autosufficienti: hanno bisogno di guadagnare qualcosa, possono dare lezioni, fare assistenza,

13

Casa è in una foto

Marco Garofalo raccoglie storie di senzatetto con i suoi scatti
«Bisogna creare la fiducia, una società che esclude è ingiusta»

di FRANCESCA FULGHESU e FRANCESCO PELLINO
@francesca_fulghesu e @franc_pellino



Marco Garofalo davanti a uno scatto che raffigura la senzatetto Sofia Loffredo. A destra: in alto, la mostra in collaborazione col Progetto Arca; in basso, alcune immagini dell'installazione "filoSofia" (foto di Francesco Pellino)

Un sacco a pelo, un'architettura di cartoni affastellati o una tenda da campeggio. Tra le coperte, qualche libro o una vecchia foto. Ricordi di vita per cercare di sentirsi a casa anche quando una casa non ce l'hai. A volte, ad addolcire la solitudine, un cane che ti segue mentre giri per la città. O un altro senzatetto come te, che dorme sotto lo stesso portico nel centro di Milano. Il fotografo Marco Garofalo ha raccontato la quotidianità di chi vive ai margini: tra le case di fortuna e quelle popolari, tra i vicoli del centro e i parchi delle periferie. Per il Progetto Arca, Garofalo ha incontrato e ritratto donne e uomini che vivono per strada e che della strada conoscono ingiustizie e contraddizioni. Ma anche il lato più umano: «Sono come esuli della società eppure proprio grazie a questo esilio sono liberi».

Il lavoro nasce da un'immersione lenta, durata quasi un anno. Garofalo ha frequentato le unità di strada di Fondazione Progetto Arca, ma soprattutto ha imparato ad aspettare: «Sono uscito tante volte senza macchina fotografica. Prima devi creare fiducia, altrimenti fai solo immagini rubate». Le tende sotto i portici, le baracche di cartone,

le gallerie eleganti che di notte si trasformano in rifugi temporanei diventano così luoghi da attraversare con rispetto. «Non amo la street photography fatta di nascosto. Tutti sapevano cosa stavo facendo». Entrare in una tenda, togliersi le scarpe, bere una birra insieme. Ascoltare più che chiedere. «Perché», dice Garofalo, «giornalisti e poliziotti sono le categorie più odioate dai senzatetto: fanno troppe domande».

C'è Sofia Loffredo, che vive sotto le gallerie di corso Matteotti, in una tenda che con ironia chiama «abitazione in centro». Tiene le unghie sempre curate e porta con sé una macchina fotografica. Sofia sin da bambina ha coltivato questa grande passione. «Mi ricordo che da piccola salivo sul Duomo e scattavo foto che sembravano delle cartoline». Insieme a Garofalo e Arca, Loffredo ha avuto la possibilità di creare «filoSofia», una installazione in cui ogni scatto è un frammento della sua giornata, da mattina a sera. Immortalata quello che vede, quello che vive. «Cerco i dettagli che sfuggono a chi ha fretta o a chi guarda dall'alto». C'è Daniele, che rifiuta l'etichetta di «senzatetto»: «Io sono un barbone, e ne sono fiero». Figure lontane dai cliché del

pietismo e che però rivendicano il diritto all'abitare, alla cura, al cibo sano. «Una società che esclude e lascia indietro è ingiusta», racconta il fotografo. «Tuttavia, quello che manca di più non è il cibo, ma le relazioni, il rispetto, gli oggetti che ti ricordano chi sei». Libri, fotografie, una coperta leopardata, ricreano un'intimità perduta.

Milano fa da sfondo e amplifica le contraddizioni. Una città che concentra i senzatetto nel centro, tra boutique e palazzi di lusso, dove «tra un barbone e un miliardario ci sono solo venti centimetri di muro». Eppure, spiega Garofalo, è anche una città che aiuta: «C'è una rete molto ampia di associazioni, senza di loro tanti sarebbero ancora più in difficoltà».

Il progetto evita di puntare il dito e preferisce restituire la complessità delle esistenze. «Il rischio di fare foto retoriche è altissimo», dice. Per questo il fotografo milanese racconta solo vite che sfuggono a definizioni nette: «Ho cercato di restituire nelle foto un'idea di libertà che solo lì puoi conoscere».

“Straniero, qui non puoi vivere”

Il 60% ha subito una discriminazione etnica cercando un alloggio
Avere un contratto non basta: a chi non è italiano chieste più garanzie

di FABRIZIO ARENA e ARIANNA SALVATORI
@_fabrizioarena_e @pifcrash

“Solo persone ITALIANE. “Non sono ammessi animali, fumatori, extracomunitari”.

Sono solo alcune delle frasi in cui è possibile imbattersi sulle piattaforme di annunci online alla ricerca di un affitto a Milano. Una piaga silenziosa del mercato immobiliare. Quello meneghino non è escluso.

«Quando dicevo che non ero italiano i proprietari o le agenzie smettevano di rispondere oppure mi dicevano che l'appartamento non era più disponibile». A parlare è Youssef Emad, un ragazzo egiziano che vive e lavora in Italia da quattro anni. Il suo progetto è quello di lavorare nel mondo del design d'interni, ma senza una stabilità abitativa diventa tutto più complesso. «Da anni passo da una situazione temporanea a un'altra, per questo ho dovuto cambiare diverse case», prosegue. «Non è facile trovare qualcosa a condizioni accettabili».

Non si tratta solo di un problema di Emad. Essere straniero in Italia significa fronteggiare ostacoli linguistici, economici e non solo. Secondo un'indagine di Caritas Lombardia del 2025, il 75 per cento degli stranieri nella regione vive in affitto. Nella fase di ricerca il 60 per cento di loro racconta di aver subito discriminazioni razziali. «Da un lato il proprietario di casa è diffidente, dall'altro le agenzie immobiliari seguono le indicazioni del locatore», spiega Sara Ciconali, professoressa di Scienze sociali all'università Cattolica di Milano. A confermarlo sono anche i dati di Homepal, agenzia immobiliare digitale che ha analizzato il fenomeno.

Su un campione di 200mila annunci a Milano solo lo 0,3 per cento imponeva dichiaratamente limiti “etnici”. Il problema emergeva nel momento del contatto telefonico. In questo caso, su 500 proprietari, il 40 per cento escludeva potenziali inquilini perché stranieri. Si tratta di una pratica illegale, come sancisce l'articolo 43

del Testo unico sull'immigrazione, oltre che anticonstituzionale.

«L'abitare è una questione sociale complessa», spiega Ciconali. Uno degli elementi che contribuiscono al problema è quello economico: «Negli stranieri c'è sicuramente un'incidenza più alta di persone in povertà o di lavoratori a basso reddito». Ma la discriminazione colpisce anche chi ha un impiego retribuito nella norma. Come Mohamed Abdalall, sudanese in Italia da cinque anni. «Ho un contratto a tempo indeterminato a Milano ma sono mesi che cerco casa in città senza trovarla». Questo accade sia per i prezzi troppo alti delle case, sia perché agli stranieri vengono richiesti, per diffidenza, requisiti economici o di documentazione difficili da soddisfare. Lo testimonia anche Emad: «Più volte hanno voluto garanzie troppo alte, come pagare diversi mesi di anticipo o avere un garante italiano».

Nei casi in cui non si riesca a trovare una soluzione, rimane come modalità più diffusa dell'abitare quella del posto letto. Come racconta Pedro Di Iorio, responsabile del servizio accoglienza

immigrati di Caritas Ambrosiana: «Si tratta di forme di coabitazione in spazi più o meno angusti nei quali convivono in media cinque o sei persone, molto spesso connazionali. I prezzi oscillano tra i 200 e i 300 euro al mese».

Vivere in queste condizioni equivale spesso a non avere un contratto regolare e di conseguenza non ottenere una residenza riconosciuta dal Comune di Milano. Un elemento che complica ulteriormente le possibilità di accesso a soluzioni alternative, come le case popolari. «Nell'attribuzione dei punteggi necessari per l'accesso all'Erp (Edilizia residenziale pubblica), la residenza ha un peso specifico importante», dice Ciconali. Perdere quei punti significa molte volte diminuire le chance di ottenere una casa. Non si tratta solo di mettere una pezza, «è una questione complessa che richiede politiche programmate di medio-lungo termine. Come potenziare le agenzie che fanno da tramite tra locatori e affittuari stranieri, favorendo il dialogo tra due figure spesso contrapposte negli interessi».



Foto di Fabrizio Arena e Arianna Salvatori



Uno screenshot di un tipico *reel* della nuova fetta di mercato (foto di Nicolò Piemontesi)

Il mondo dei social: nuova finestra di mercato per le agenzie

La presenza online degli influencer immobiliari aiuta ad aumentare le vendite. Le chiavi sono video brevi e linguaggio accattivante

di NINA FRESIA
e NICOLÒ PIEMONTESI
@ninafresia e @piedmontyes

Per le vie dell'internet le vetrine delle agenzie catturano lo sguardo di milioni di persone. Gli annunci ora sono interattivi e le planimetrie sono state sostituite da video di un minuto. Il mercato delle case è cambiato ed è anche grazie agli influencer immobiliari.

Una nuova categoria nel settore che ha trasformato il modo di vendere e acquistare. Basta con i tour a tu per tu, ora con un semplice *reel* (tipologia di video brevi che si trovano su Instagram) la tua abitazione può essere vista da migliaia, se non da milioni di persone. Per i più ingenui potrebbe sembrare un'operazione da massima resa al minimo sforzo, eppure dietro a questi semplici contenuti digitali ci sono dei professionisti del settore.

«Il mestiere dell'agente immobiliare spesso non è percepito come un lavoro, proprio perché sembra molto semplice da fare. Nell'immaginario collettivo, infatti, basta andare sul luogo e registrare un filmato, poi arrivano le offerte e il gioco è fatto. Ecco perché i clienti pensano di poter

decidere loro il prezzo senza ascoltare la consulenza», racconta Elisabetta Marangoni. Lei non vuole attribuirsi troppi meriti ma confida di essere stata una delle prime a portare questo nuovo modo di utilizzare i social nel loro settore.

Il mondo virtuale le ha dato una grossa mano: «Da quando ho iniziato a pubblicare contenuti, il fatturato è quadruplicato». Ma l'aiuto è arrivato anche dal punto di vista della

L'agente immobiliare
Elisabetta Marangoni
(foto di Elisabetta Marangoni)

notorietà. Per un agente immobiliare, infatti, passa tutto da lì. Più gente ti conosce, più puoi portare avanti e migliorare il tuo lavoro, in questo senso avere una vetrina che dia sul mondo intero e non solo sui passanti della via, proprio come fanno i social network, ti può migliorare il business. Marangoni ha iniziato a lavorare a Torino e mai si sarebbe aspettata di poter aprire una nuova sede anche a Milano. Per farlo servono i contatti e lei nel capoluogo lombardo ne aveva pochi. Grazie alla fama raccolta su internet questo è stato possibile e ha moltiplicato a dismisura i suoi affari. Anche oltre i confini italiani: «Ero a Parigi in vacanza, una mia follower ha visto le mie storie e così, dal nulla, mi sono ritrovata ad avere un appartamento nella capitale francese da potervendere. Solo grazie a una foto su Instagram», ha raccontato. «Oggi la maggior parte delle case le acquisisco e le vendo online. Non mi interessa accumulare follower, ma creare la mia community è stato fondamentale per il mio lavoro. Nei miei video non dico nemmeno il prezzo degli immobili, non mi interessa generare contenuto con questi mezzi. Rimango

un'imprenditrice immobiliare che usa i social media», conclude Marangoni. Va da sé che cambiando lo strumento con cui si promuove la vendita cambiano anche i modi per convincere a comprare. Il digitale si basa su due assiomi chiave: tempi brevi e scarsa attenzione. Bisogna, quindi, essere in grado di dire tutto senza sprecare secondi e, in contemporanea, saper suscitare e catturare l'interesse di chi sta guardando. «Si utilizza un linguaggio che ricorda molto quello dei libri per bambini. Vietate parole auliche o ricercate. Dal vivo si può giocare con lo sguardo, con l'intensità del tono della voce, hai tante cose che ti aiutano, ma quando sei online tutto questo viene meno», dice Marangoni. Ecco perché gli aggettivi abbondano e si passa da «ti porto a vedere una casa interessante» a «entriamo in un luogo strepitoso, stupendo, pazzesco». Uno stile che funziona molto bene su queste piattaforme, ma che dal vivo non avrebbe lo stesso effetto.

Sul tema concorda Lorenzo Magni, anche lui creatore di contenuti simili che, sempre grazie a questo nuovo ruolo da influencer, è riuscito a ritagliarsi uno spazio nel mondo dell'immobiliare di Milano. «I miei primi video erano molto descrittivi, proprio come una guida», racconta Magni, «ora sono più come un cartello su un portone. Non vedi troppe informazioni, ma solo la scritta. Ecco, cerco di far passar subito il messaggio. Ti serve per convincere le persone e a entrare».

In poche parole, si tratta di un gancio. Per questo trenta secondi di video su TikTok non potranno mai davvero sostituire una visita dal vivo: «L'agente immobiliare non è una guida turistica. Quando mostro una casa parlo pochissimo. I social riguardano la parte di marketing del nostro mestiere, ti permettono di attirare l'attenzione e di promuovere il tuo prodotto. Il vero valore aggiunto di un agente non è però la casa in sé, ma il servizio e il rapporto di fiducia che si instaura con i clienti». Per Magni, quindi, essere un bravo agente immobiliare non significa solo essere capace di vendere, ma di diventare un «problem solver», un simul genio della lampada che possa realizzare i desideri di chi compra.

Un milione di visualizzazioni vale ben poco se poi non si crea un legame

con i possibili acquirenti. Anche se, ammette Magni, spesso sono proprio questi video a mettere giù il primo mattoncino di questo rapporto: «I social sono diventati il nuovo biglietto da visita. Le esperienze più belle spesso le faccio proprio con chi mi ha trovato tramite TikTok o Instagram, perché mi hanno scelto per i miei valori e il mio metodo di lavoro. Si crea una forte affinità».

I grandi numeri registrati da questi contenuti farebbero pensare che siano in molti a cercare e a potersi permettere una nuova casa. Ma non è proprio sempre così: l'idea di guardare dentro un nuovo appartamento, magari anche già arredato, e immaginare di poterci

Lorenzo Magni, agente immobiliare (foto di Lorenzo Magni)



vivere stuzzica le menti di tanti utenti. Anche di chi non potrebbe mai permettersi economicamente di comprarlo.

Questo non riguarda solo attici pregiati o ville indipendenti: «Ci sono agenti immobiliari che vogliono farti credere che pagare 2mila euro al mese un appartamento di 21 metri quadri soppalcata sia giusto. Circolano online video di case che nemmeno rispettano i requisiti di abitabilità», lamenta Noemi Mariani, nota su internet con il nickname «mangiapregasatty».

Mariani ha guadagnato seguito pubblicando video in cui critica proprio il caro prezzi milanese, un format rinominato «Case da incubo» in cui mostra appartamenti senza finestre o con camere da letto accanto ai fornelli da cucina immessi sul mercato a prezzi proibitivi. «Io sono in affitto da tutta la vita e ormai mi sono messa il cuore in pace: una casa a Milano non la comprerò mai», continua Mariani, «ma tanti continuano a seguire immobiliaristi sui loro canali perché la casa, specie per la generazione dei millennial, è ancora considerato un elemento di valore. E quindi valuta di fare un investimento in una casa piccola e poco abitabile pensando che uno studente disperato sicuramente la affitterà».

Proprio per questo, alla fine sono gli utenti a dettare legge nell'immobiliare. Passa tutto attraverso la loro opinione, sia che essi facciano il prezzo per vendere, sia che si accontentino di tutto pur di trovare un alloggio. In questo grande gioco le agenzie non sono poi tanto diverse dai social. Senza persone disposte ad affidargli il loro immobile sarebbero vuote, così come i colossi del web che, senza i post di chi li utilizza, sarebbero solo dei grandi recipienti privi di contenuto.

La vetrina di un'agenzia con gli annunci di vendita (foto di Nicolò Piemontesi)



APPartamento cercasi

BeRoomie e Hoomie, un altro modo di trovare abitazioni
L'algoritmo facilita l'incontro tra inquilini, fuorisede e proprietari



di GIACOMO CANDONI e MICHELA CIRILLO
@giacomo.candoni e @_michelacirillo

Piatti incrostati abbandonati nel lavandino, panni sporchi gettati alla rinfusa e perfino pezzi di carne cucinati su un ferro da stiro. Sono solo alcune delle immagini raccolte da «Il coinquilino di m», una pagina Instagram che vuole «sensibilizzare la società sul dramma della convivenza fra estranei». Negli ultimi anni la questione dei coinquili è diventata centrale soprattutto nelle grandi città universitarie, dove l'aumento dei canoni di affitto costringe sempre più persone a condividere spazi e abitudini con sconosciuti. Una convivenza che, se non basata su un minimo di affinità, può trasformarsi in una fonte di stress quotidiano. Proprio per questo motivo sono nate BeRoomie e Hoomie, due app che con prospettive leggermente diverse provano a semplificare la vita a studenti e lavoratori fuorisede.

BeRoomie può essere definita «Tinder degli affitti». Così come l'obiettivo dell'app di incontri è quello di far trovare l'anima gemella, lo scopo di BeRoomie è quello di far incontrare persone che condividono stile di vita, passioni, orari e budget per evitare episodi spiacevoli tra le mura domestiche. L'app nasce da un'idea di Gianmarco Ebeling, 29 anni, ferrarese di nascita ma ormai cittadino del mondo: «Nel mio percorso lavorativo

e universitario ho vissuto da Piacenza a Milano, fino alla Germania e al Messico, e adesso mi trovo a Barcellona. In ognuno dei posti in cui ho abitato ho collezionato esperienze di ogni sorta con i coinquili, alcune di queste memorabili in senso negativo». La lampadina si è accesa dopo un episodio avvenuto tra le mura dell'appartamento messicano, condiviso con altre sei persone: «Uno dei miei compagni di stanza aveva lasciato il suo vomito nel lavandino dopo essere tornato da una serata particolarmente divertente. La situazione si è risolta solo dopo due giorni quando è intervenuta la proprietaria».

Ebeling ha cominciato a progettare l'app in autonomia, forte di una competenza e di una passione in ambito informatico sviluppate dopo il percorso universitario in International management. Ha poi coinvolto un amico dell'università, Giovanni Valdata, che lavora come consulente. Il funzionamento è semplice, come spiega Ebeling: «Dopo aver scaricato l'app e creato il profilo, si inseriscono le informazioni di base, come il nome, la provenienza, e la zona in cui si sta cercando la stanza. Si aggiungono poi dettagli legati alla personalità, al lavoro o allo studio e allo stile di

Prelli, 27 anni di Cuneo, quando si è dovuto trasferire a Milano per lavoro: «Ho trovato l'annuncio di un appartamento sul sito di un'agenzia e loro mi hanno semplicemente chiesto se mi piacesse. Ho confermato l'interesse e solo per questo servizio ho dovuto pagare più di 1.000 euro». Nel progetto ha poi coinvolto due amici d'infanzia, Stefano Oberto, 27 anni, che con due lauree, una al Politecnico di Milano e l'altra a quello di Torino, si occupa della parte di design, e Giacomo Giordano, 29 anni, che dopo la laurea in ingegneria informatica a Torino gestisce lo sviluppo dell'app. I tre fondatori, oltre ad aver avuto esperienze simili con le agenzie immobiliari, hanno notato che spesso i fuorisede trovano gli appartamenti attraverso gruppi Facebook, una strada che però può esporre a rischi.

Da queste considerazioni è nata Hoomie. Spiega Prelli: «È una piattaforma verticalizzata su studenti e lavoratori fuori sede da una parte e proprietari degli immobili dall'altra. Il nostro obiettivo è quello di "far trovare casa" ai nostri utenti, un'espressione che ci piace di più rispetto a "cercare casa"». Due le funzionalità principali: linkup e subrent. «Attraverso il linkup», chiarisce Prelli, «proponiamo inquilini potenzialmente idonei al

proprietario che ha messo in affitto l'immobile attraverso l'applicazione. Con il subrent, invece, un inquilino che lascia un appartamento può proporre a qualcun altro di prendere il suo posto».

Per facilitare l'incontro tra inquilini e proprietari, i tre giovani stanno mettendo a punto un algoritmo basato su tre livelli di informazioni. Il primo riguarda i dati relativi all'immobile in senso stretto, mentre il secondo e il terzo interessano le persone, come spiega Oberto: «Da un lato chiediamo una descrizione di sé semplice e intuitiva, che includa abitudini e interessi; dall'altro, raccogliamo indicazioni di massima su quali profili o caratteristiche negli altri potrebbero risultare compatibili». Un approccio umano e accessibile, a cui tutti e tre tengono particolarmente: «Spesso, quando si parla di algoritmi, si tende a pensare esclusivamente a numeri, righe di codice o modelli matematici. In realtà, ciò che stiamo costruendo mette al centro le persone. L'obiettivo è tradurre le loro caratteristiche in informazioni strutturate, senza perderne la complessità».

Tra gli aspetti vantaggiosi, il prezzo. Gli utenti pagheranno 8,99 euro per sbloccare la possibilità di parlare con i proprietari di tutte le case a cui sono interessati: una cifra



molto diversa rispetto ai costi delle agenzie immobiliari, che solitamente chiedono una mensilità oppure il 15 per cento più Iva del canone annuo. Per gli affittuari il prezzo sarà invece di 29,99 euro. Uno dei punti critici che gli sviluppatori stanno ancora affrontando riguarda la verifica degli utenti: «L'obiettivo», sottolinea Giordano, «è creare un meccanismo di recensioni che coinvolga inquilini e proprietari».

Al momento Hoomie è disponibile solo sul web in una versione con le funzionalità base e conta circa una quarantina di utenti registrati. Un numero destinato forse a crescere dopo l'ingresso ufficiale negli app store, previsto per l'inizio del 2026.

I tre fondatori di Hoomie, Giacomo Giordano, Matteo Prelli e Stefano Oberto (foto di Matteo Prelli).
In alto, Gianmarco Ebeling, l'ideatore di BeRoomie (foto di Gianmarco Ebeling).
Nella pagina accanto, le due applicazioni a confronto (foto di Michela Cirillo)



I cambiamenti della metropoli

Milano è sempre al top

di FABRIZIO ARENA
[@_fabrizioarena_](#)

«Milan l'è un gran Milan» si cantava nel 1939. Ottantasei anni dopo Milano è ancora «grande» e, forse più di prima, attira risorse e ricchezze. Il capoluogo lombardo è una calamita per capitale umano e finanziario, un luogo di opportunità ma anche di disegualanza. Croce e delizia di se stessa, vittima del proprio successo, è per questo che diventa un bersaglio facile, antipatica a chi non la vive o peggio, da chi ne rimane escluso. Si sente troppo spesso parlare di una città chiusa e selettiva, dove solo pochi attori vincono la posta in palio. I suoi abitanti sono sempre più professionisti ad alto reddito che alimentano la crescita dei prezzi. Eppure, al netto di un costo della vita troppo elevato e dei problemi di sicurezza per le strade, Milano continua a funzionare, e anche bene. Il capoluogo lombardo è una delle poche città italiane che si sviluppa e investe, a fronte di una politica nazionale che la tratta con indifferenza.

Mentre il Paese invecchia e fronteggia un calo demografico, Milano cresce. Negli ultimi dieci anni la popolazione è aumentata del 4,2 per cento, confermandosi una città attrattiva per i giovani anche grazie alle sue eccellenze universitarie. Politecnico e Bocconi sono ai vertici nazionali e internazionali per tecnologia, economia e management. Tutta benzina per un serbatoio di competenze che alimenta imprese locali e favorisce un ecosistema di innovazione. Qui nascono centinaia di nuove startup di cui Milano è il principale hub italiano. Sono 861 in tutta l'area metropolitana, ovvero il 33 per cento di tutto il Paese: un laboratorio per le filiere del futuro, ma anche porta di accesso per capitali stranieri. Numeri anche in questo caso in aumento con circa 300mila residenti esteri provenienti da 150 Paesi diversi. Non si può ignorare lo sviluppo prodigioso di questa metropoli: tutto ciò che ha dato e può ancora dare all'Italia. Non si può ridurre il racconto della città al breve orizzonte dei suoi problemi. Bisogna mettersi il cuore in pace: l'Italia ha ancora bisogno di Milano.

Ma è una città per pochi

di GIOVANNI SANTARELLI
[@gvnsnt_](#)

Milano non è per tutti. È per chi la sogna e la desidera. È per chi coglie, nell'asfalto, le sue trame di velluto e se ne innamora in silenzio.

Negli ultimi anni, però, Milano è solo di chi può permettersela e sempre più rischia di diventare un laboratorio di disegualanze e rendite. Gli stipendi non sostengono i costi, gli alloggi per studenti sono pochi e chi ha uno stage pagato riesce appena a coprire l'affitto di una stanza (se trovata a buon prezzo). Per tutto il resto serve il privilegio di una buona base di partenza.

Dicono: «È Milano». Il prezzo un carattere identitario, come la nebbia. Ma la città è sempre più cara perché abbiamo accettato di renderla un prodotto. E gli abitanti sono clienti: solo chi paga resta nel club. Vantano: «Milano attrae i migliori talenti del Paese». Tra quelli che sono rimasti, non c'è dubbio. Ma il punto è che attira soprattutto investitori stranieri: «Milano is the new London». Aprono locali esclusivi e spingono quel che resta del ceto medio fuori dal centro.

Ben venga chi guadagna e investe, ma che senso ha una città che funziona solo per una minoranza? Una città non è un evento o una sfilata permanente. Non è (solo) una vetrina, non è una scenografia. È vero che la natura di Milano è quella di essere mutevole, una città palinsesto, da sempre. Ma a ognuno è sempre stata concessa la possibilità di cercare il proprio spazio, secondo i suoi mezzi e senza selezione all'ingresso.

Certo Milano attrae talenti, nonostante tutto. Ma quanti altri sceglieranno di seminare qui, se potessero? Per quanti sarebbe un terreno fertile su cui germogliare, sbucciare e maturare? Quali menti, quali mani e quale arte sarebbe capace di dare, ancora. E quanta bellezza (che poi è la vera ricchezza di un popolo, il suo nutrimento)?

Se, per il profitto, la città esclude chi la nutre, firma la sua condanna.

Quindicinale
del Master in Giornalismo/Ifg

Scuola di giornalismo "Walter Tobagi"
Università degli Studi di Milano

Piazza Indro Montanelli, 14
20099, Sesto San Giovanni - Milano

Indirizzo e-mail
giornalismo@unimi.it

Segreteria del Master
Tel.+390250321731
E-mail: elisa.sgorbani@unimi.it



direttore responsabile
Venanzio Postiglione

vicedirettore
Claudio Lindner

direttrice della Scuola
Nicoletta Vallorani

coordinamento di redazione
Valeria Valeriano

In collaborazione
con
Cassa Depositi e Prestiti



(registrazione Tribunale di Milano
N°321 del 9 - 05 - 2006)
STAMPA-Loreto Print
via Andrea Costa, 7 - 20131
Milano