

Dati di contesto - Politecnico di Milano

Overview sulla situazione Universitaria Italiana

In Italia il numero degli atenei è 89 atenei, il 36% è concentrato nel Nord Italia mentre la Lombardia ha in sé l'11,5 % degli atenei statali e il 25% di quelli non statali. Il Politecnico di Milano ha circa 40.000 studenti, L'Università degli Studi 60.000 circa, L'università Bicocca 32.000 circa. A questi si aggiungono (4200 per lo IULM, circa 2000 San Raffaele, 14.00 Bocconi (cica) 34.000 circa Università Cattolica). La città di Milano ha una popolazione residente di circa 1 300 000 abitanti, sparsi su una superficie 181,67 km² che la rende una delle aree più popolate d'Europa.

Il numero di studenti fuorisede in città è circa 60.000 (sia da fuori regione Lombardia sia dalle province più lontane di Milano, a cui si aggiunge un cospicuo numero di studenti pendolari con esigenze di mobilità).

Affitti a Milano e in Italia

Ricerca (immobiliare.it) Agosto 2017

Vedi: <http://www.ilsole24ore.com/art/casa/2017-08-29/affitti-studenti-aumenti-4percento-annuo-record-milano-e-firenze-124640.shtml?uuid=AEDY3FJC>

GLI AFFITTI IN 14 CITTÀ UNIVERSITARIE

Città	Media di prezzo richiesto stanza singola	Media di prezzo richiesto stanza doppia (a posto letto)
Bari	€ 258	€ 175
Bologna	€ 355	€ 260
Catania	€ 196	€ 147
Firenze	€ 401	€ 284
Milano	€ 528	€ 388
Napoli	€ 304	€ 240
Padova	€ 287	€ 223
Palermo	€ 199	€ 160
Pavia	€ 309	€ 198
Pisa	€ 313	€ 235
Roma	€ 439	€ 333
Siena	€ 336	€ 245
Torino	€ 344	€ 247
Venezia	€ 333	€ 252
Media nazionale	€ 416	€ 302

Il Mercato degli affitti per gli studenti è in costante crescita, nonostante il mercato immobiliare sia, da tempo, in una fase di stallo; complice sia la domanda costante sia la crisi che, spesso, costringe anche gli stessi lavoratori a dividere le spese dell'affitto.

Il dato che spicca agli occhi è quello di Milano, che risulta in crescita del circa 4% rispetto all'anno scorso, (mentre la crescita più alta è quella di Firenze 13/14% in più rispetto all'anno precedente).

Se poi andiamo a distinguere le zone, i prezzi possono differire notevolmente e raggiungere i prezzi di 610€ e oltre a camera per Porta Nuova o Navigli.

È chiaro che c'è una grossa differenza rispetto al resto d'Italia. Spesso vengono colpiti gli stessi studenti universitari, in gran parte provenienti dal sud Italia, che fanno i conti con un mercato che non offre tante opportunità di offerta (molti proprietari preferiscono tenersi gli immobili come sostegno al "patrimonio"). Questi studenti non hanno un peso "politico" in quanto, nella maggior parte dei casi, non residenti e quindi senza possibilità di voto.

Quello che come Atenei si può fare, e non solo come Politecnico di Milano, ma come insieme di Università a Milano, in Lombardia e in Italia, è chiedere un'opportunità di farsi sentire, come studenti e come rappresentanti, nelle sedi opportune per richiedere un riconoscimento nella normativa.

Zona Città Studi

Cercando di focalizzarci su una zona specifica, quale è il quartiere in cui si trova il Politecnico; troviamo un'offerta abbastanza variegata. Facendo una piccola ricerca su internet ad oggi (Novembre 2017) possiamo trovare le seguenti offerte:

(easy stanza) Città Studi 542€ prezzo medio di una Singola (12 elementi trovati)

(stanza zoo) 505€ prezzo medio per una stanza singola (18 elementi trovati)

Subito.it 467,22 € (medio circa 10 elementi per Città Studi, Lambrate e Forlanini)

Immobiliare.it 537,50€ (prezzo medio stanza singola zona Città Studi e limitrofe).

Poi ci sono i gruppi facebook di passaparola (spesso risulta anche il metodo più facile per trovare stanza, ma non sempre il più economico).

Per poter risparmiare qualcosa spesso conviene affittare un intero appartamento e cercare dei coinquilini per dividersi le spese. Abbiamo quindi, per un appartamento intero, in zona città Studi abbiamo il prezzo medio di un trilocale 1540€ (immobiliare.it) e 897€(bilocale) sempre immobiliare.it, mentre su Subito.it 904€ Bilocale.

L'offerta del mercato è sostanzialmente ampia in tutti i periodi dell'anno, con dei picchi notevoli a Settembre e Marzo, durante l'inizio dei semestre universitari.

Il comune sta cercando di dare delle risposte adeguate all'aumento degli affitti, in particolare verso i contratti per "studenti" che si trovano in un mercato dove è presente anche chi lavora (spinti anche da necessità economiche), con un aumento medio dei prezzi costante durante gli ultimi anni. Il comune (come afferma l'assessore Maran) aumenterà del doppio i contratti a canone concordato (ora



fermi a 2000) e ha come obiettivo quello di un aumento sostanziale di queste tipologie di contratto, che rimangono minoritarie rispetto al classico "4+4" (sostenuto dalla normativa vigente).

Se diamo uno sguardo a fuori Milano, il contratto a canone concordato, tuttavia, rimane il più utilizzato nelle locazioni per studenti universitari: si applica in quasi un caso su 2 (46%) ma non in quelle città dove gli accordi territoriali tra rappresentanti di inquilini e proprietari non sono stati aggiornati o in quelle dove i canoni concordati risultano troppo bassi rispetto alle medie di mercato, come avviene ad esempio a Milano. Il contratto transitorio è utilizzato in quasi un caso su 5 (17%), con punte massime del 90% a Perugia e del 70% a Catania e Palermo. Trova applicazione solo nel 14% dei casi il contratto libero 4+4, che continua a essere particolarmente apprezzato a Milano (75%)

Canone Concordato: prevede un canone più basso di quello di mercato (calcolato tra il max e minimo individuati); dura meno (3 +2 anni rinnovabili), rispetto ad un equo canone; e prevede per il proprietario dei benefici fiscali.

Contratto libero 4+4 : prevede 4 anni minimo di durata del contratto (durante i quali il proprietario non può disdire il contratto), mentre per l'inquilino ci sono 6 mesi circa di preavviso. Tutto il resto è lasciato libero alle parti, compresa la possibilità di subentro; il che rende il contratto molto comune per gli affitti sia per studenti sia per lavoratori.

Il contratto libero infatti è un vantaggio per chi cerca nell'affitto un vantaggio reddituale, ovvero che possa generare un profitto oltre a ripagare le spese per l'acquisto dell'immobile. Questo avviene sicuramente nelle grandi città, dove la domanda è costante o in crescita.

(fonte idealista.it)

RESIDENZE UNIVERSITARIE

Posti Letto Politecnico di Milano = 2118 (di cui 950 assegnati a studenti idonei, sia borsisti che non Borsisti) 1023 a studenti non idonei, mentre 120 a studenti internazionali. I costi delle Residenze del Politecnico (si considerano i prezzi interi ovvero: non idonei a Borse di studio) non sono particolarmente convenienti rispetto alle sistemazioni private.

Esempio 1 : Casa dello Studente

Affitto stanza singola (bagno in comune) 516€/mese per studenti L/LM (mentre la stanza con bagno privato costa circa 560€/mese)

Camera Doppia 430€/mese

Esempio 2: Certosa

Camera Doppia con Bagno 440€/mese

Esempio 3 Dateo

"L'alloggio in questa residenza è riservato agli studenti che partecipano al progetto "vicinato solidale". A tal fine, ogni studente è chiamato a dedicarsi ad attività di volontariato, in particolare a favore di anziani autosufficienti e alunni di scuole primarie e secondarie che vivono nel quartiere."

Camera Singola 440€/mese

Camera Doppia 385€/mese

Oltre a quelle del Politecnico di Milano ci sono residenze convenzionate e non, dove però i prezzi lievitano e superano di gran lunga i prezzi medi del mercato, motivando la scelta sia come "esperienza"



sia come “servizi offerti”. C’è sicuramente da chiedersi quale sia l’effettivo obiettivo delle fondazioni o delle aziende che si trovano a offrire questi servizi e quanto sia alto il margine profittuale.

(Vedi alcuni esempi di residenze private)

In conclusione possiamo vedere come il prezzo medio delle sistemazioni del Politecnico di Milano (per chi non è idoneo all’agevolazioni) e il numero esiguo di posti rispetto al numero dei fuorisede, non risulta concorrenziale rispetto al Mercato e, questo, non aiuta gli studenti nell’ottenere agevolazioni o riduzioni di prezzo anche dai privati.

AGENZIE E POLITICHE DEL COMUNE DI MILANO

Programmi e agenzia “UNI”

Il comune di Milano ha approntato alcune misure di sostegno agli studenti e ai giovani che si trovano alla ricerca di un alloggio. Tra questi programmi segnaliamo il programma “Vicinato solidale” che permette agli studenti di pagare un affitto agevolato in cambio di un aiuto alla popolazione del quartiere (soprattutto anziani), l’alloggio è sia in abitazioni private o in campus appositi (esempio Residenza Dateo).

Un’altra iniziativa (seppur poco diffusa) è l’agenzia UNI che permette di collegare domanda e offerta, offrendo abitazioni a canone concordato agli studenti. L’agenzia ad oggi (novembre 2017) ha purtroppo poche offerte di alloggio, (per Città studi sono presenti solo 4 opzioni) e risulta poco utilizzata.

La risposta del comune sull’utilizzo di questa agenzia non è chiara, ma si sottolinea quanto purtroppo non si riesca quasi mai a stare al passo con il privato (che ha l’opportunità di poter utilizzare diversi mezzi sia tradizionali, quali agenzie, sia non, (siti internet, social network ecc.). In futuro quindi è probabile che questi meccanismi di connessione “domanda-offerta” vengano dismessi, mentre si potrebbe puntare ad una regolamentazione maggiore nei mezzi di comunicazione che vengono e verranno utilizzati.

TRASPORTI

Per quanto riguarda i Trasporti interni al comune di Milano il prezzo non è sicuramente alto: il costo di un abbonamento mensile per studenti è 22€ (annuale 200€), a cui si deve aggiungere 10€ anno per il “rinnovo del profilo”; cosa che non avviene invece se si sceglie un abbonamento under26, che costa ugualmente 22€/ mese (200€ per l’annuale).

Il trasporto ferroviario regionale, gestito da “Trenord” (partecipata al 50% dalla Regione Lombardia e al 50% da Trenitalia) non prevede un abbonamento annuale o mensile con riduzioni per giovani e studenti (se non under 14).

Facendo un esempio un abbonamento ferroviario da Milano a Bergamo costa al mese 80€ sia che tu sia uno studente o un lavoratore (scegliendo il percorso più breve che non ti permette di usare tutti i treni). Un abbonamento da Seveso (città a meno di 25 km dal campus di Bovisa e servita da due linee ferroviarie suburbane) ha un costo di circa 53€/mese, anche qui senza riduzioni.

Trasporto e Residenza sono due tematiche dipendenti tra di loro, per chi ha la necessità di scegliere un posto letto a Milano spesso si trova ad abitare in luoghi anche molto distanti dalla sede universitaria, se non proprio in altre città appena fuori dal Comune di Milano.

Secondo queste considerazioni risulta interessante capire come si spostano gli studenti, quali mezzi prendono e quanto tempo ci mettono a raggiungere il campus.

Oltre ai mezzi tradizionali, gli studenti utilizzano (anche per coprire le medie-lunghe distanze a piedi) mezzi alternativi quali il Bike Sharing, fornito sia da ATM sia da aziende private in “free-floating” (come Mobike o Ofo) che hanno recentemente fatto il loro ingresso nell’area Milanese.

Per quanto riguarda BikeMI (Bike Sharing dell’azienda dei trasporti comunale) l’abbonamento ha un costo annuale di 36€ (che spesso viene ridotto a 29€ in occasioni particolari), ma la criticità maggiore è che per la registrazione è necessaria una Carta di Credito (che avendo un costo di gestione non è molto comune tra gli studenti). Non vengono tuttora accettate carte prepagate o conti correnti, come si legge sul sito del servizio:

“Per il pagamento non è possibile utilizzare carte di credito ricaricabili o bancomat. Sono accettate carte di credito dei circuiti Visa, MasterCard, American Express”

Questo non avviene per quanto riguarda le aziende private, dove vengono accettate per i pagamenti tutti i tipi di carte prepagate.

Il problema principale della gestione del BikiMi, rispetto agli altri operatori privati, sta nell’esigenza di una crescita continua sul lungo periodo, mentre gli altri operatori (sostenuti dal governo cinese) non hanno esigenze di profittabilità e possono contare su un cospicuo sostegno economico per far fronte ai numerosi episodi di vandalismo. La loro politica è quindi il controllo totale del mercato sul lungo periodo, anche al costo di cospicue perdite. Considerando questo, è chiaro che la gestione del BikiMi non può che andare verso un'altra direzione.

E’ invece da sottolineare quanto il Politecnico sia riuscito ad ottenere attraverso convenzioni specifiche tra i diversi operatori nell’ultimo anno. Grazie al sostegno di tutti gli atenei e del Rus (unione dei mobility manager universitari) sono in corso d’opera accordi con Trenitalia per avere delle condizioni di servizio specifiche per Universitari; mentre da Gennaio grazie anche al contributo del Politecnico di Milano, partiranno degli accordi con privati che si occupano di mobilità, operanti nell’area Milanese.

Queste ultime azioni non possono che farci notare quanto sia, a volte, necessario fare “massa critica” e lavorare d’insieme per poter portare risultati considerevoli, per quanto un ente e un’istituzione sia di per sé prestigiosa, un lavoro coordinato riesce, nella maggior parte dei casi, a produrre risultati migliori.

E’ fondamentale, in conclusione, cercare di approfittare di tutti gli spazi possibili per ascoltare, conoscere e approfondire le numerose realtà, costruire dei tavoli comuni di lavoro e non solo per poter avere l’opportunità di essere ascoltati, ma anche e soprattutto per poter essere “massa critica” con degli obiettivi e delle proposte precise.