



La dura vita degli universitari fuori sede, tra carenza di alloggi, costi elevati e rischio truffe

# AAA case per studenti cercansi

*I posti letto coprono solo il 5% del fabbisogno complessivo*

DI MATTEO RIZZI

In Italia la domanda di alloggi per studenti universitari continua a superare di gran lunga l'offerta disponibile. Oggi i posti letto coprono appena il 5% del fabbisogno complessivo, contro una media del 20% nei principali Paesi europei, indica l'Osservatorio di Confindustria Assoimmobiliare, che nel corso dell'evento «Una casa per studiare, una generazione per crescere», tenutosi a Milano ad ottobre, ha tracciato un bilancio del mercato degli alloggi per studenti.

Secondo l'analisi presentata dall'Associazione, gli investimenti cumulati nel settore hanno raggiunto i 4 miliardi di euro al 2025. Le previsioni indicano che nei prossimi tre anni l'offerta di posti letto destinati agli studenti raddoppierà, ma anche con questo incremento l'Italia resterebbe lontana dagli standard europei: in Germania la copertura della domanda è pari al 13%, in Francia al 16%, nel Regno Unito si raggiunge il 30%. Il divario strutturale è legato non solo alla scarsità di strutture dedicate, ma anche alla complessità normativa, alla frammentazione delle competenze territoriali e ai tempi lunghi dei procedimenti urbanistici. In un Paese dove gli studenti fuori sede sono circa 700mila, pari a oltre il 40% del totale degli iscritti, la questione abitativa è un fattore decisivo per la competitività degli atenei e per

la capacità del sistema universitario di attrarre studenti stranieri e trattenere talenti.

«Entro il 2027 i nostri associati prevedono di realizzare 20mila nuove unità abitative destinate agli studenti, distribuite tra Milano, Roma, Padova, Firenze, Pavia, Torino e Bologna. Si aggiungeranno alle 20mila già realizzate negli ultimi anni», ha spiegato Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria Assoimmobiliare. La disponibilità di capitali e progetti non manca: a mancare è piuttosto la stabilità del quadro normativo e fiscale. Gli operatori lamentano infatti disuguaglianze territoriali e rigidità legislative che rallentano la fase autorizzativa e rendono meno prevedibili gli investimenti.

In questo contesto, la funzione dello student housing come strumento di rigenerazione urbana è stata al centro anche dell'audizione a fine settembre di Andisu, l'Associazione nazionale che riunisce i 42 organismi per il diritto allo studio universitario, presso la Commissione parlamentare d'inchiesta sulle periferie, presieduta dal deputato Alessandro Battilocchio.

Nel corso dell'audizione, il presidente Emilio Di Marzio e il vicepresidente vicario Simone Foglio hanno illustrato come la realizzazione di studentati e residenze universitarie stia contribuendo concretamente alla riqualificazione di interi quartieri, soprattutto nelle aree periferiche e nei centri sto-

rici degradati. Tra le esperienze più importanti, Napoli rap-

presenta un caso simbolo, con la nascita di residenze universitarie come quelle di Bagnoli e Pietrarsa, che hanno restituito funzioni sociali a quartieri complessi. A Cosenza, la creazione del Polo delle Professioni Sanitarie nel centro storico ha contribuito a invertire i processi di spopolamento, mentre a Mestre il recupero del complesso «Le Tettoie» ha trasformato un'area abbandonata in spazi abitativi e associativi. Anche Palermo, con i progetti nelle aree di Albergheria e Ballarò, Genova, dove ALiSEO ha realizzato sette residenze per oltre 500 studenti, e Udine, con l'iniziativa «Casa Burghart», mostrano come la presenza di studenti possa allungare gli orari di vita urbana, aumentare la percezione di sicurezza e favorire l'integrazione tra studenti e residenti.

Ma mentre le istituzioni e gli operatori lavorano per aumentare l'offerta di studentati pubblici e privati, il mercato degli affitti tradizionali per studenti fuori sede rimane un terreno difficile, caratterizzato da prezzi elevati, scarsità di alloggi e fenomeni di irregolarità.

Secondo i dati diffusi da SoloAffitti, rete italiana specializzata nella gestione immobiliare, il canone medio per una stanza singola è oggi di 675 euro a Milano, 620 a Roma, 350 a Firenze, 360 a Torino e 310 a Bari. In molte città, la competizione per accaparrarsi un alloggio

porta gli studenti a concludere accordi affrettati o poco trasparenti, spesso attraverso piattaforme online.

Il Centro Studi SoloAffitti ha rilevato un aumento del 20% delle truffe online negli ultimi due anni, con picchi in corrispondenza dell'inizio dei semestri accademici. Lo schema più diffuso è quello della caparra anticipata: un falso locatore pubblica un annuncio con foto rubate da internet e prezzi inferiori alla media, chiede un anticipo per «bloccare» la stanza e poi scompare. Altri casi riguardano il cosiddetto proprietario fantasma, che dichiara di essere all'estero e richiede un pagamento prima di mostrare l'immobile. «Il mercato degli affitti per studenti è dinamico ma sempre più insidioso», spiega Silvia Spronelli, Ceo di SoloAffitti. Gli studenti, specie le matricole, spesso non conoscono le regole e finiscono per fidarsi di annunci accattivanti. Serve maggiore consapevolezza e tutela. Anche quando la casa esiste davvero, le irregolarità non mancano: affitti non registrati, contratti incompleti o spese accessorie non rendicontate restano pratiche diffuse. SoloAffitti stima che circa il 5% dei contratti sia ancora in nero. Oltre al danno economico, questo priva le famiglie della detrazione fiscale del 19% del canone annuo (fino a 2.633 euro) prevista per gli studenti fuori sede.

— © Riproduzione riservata —



Lo studentato Casa Burghart di Udine

