

Studentati e co-living, pochi e ingolfati dalla Pa

LINK: <https://www.ilsole24ore.com/art/studentati-e-co-living-pochi-e-ingolfati-pa-ACzvGiGB>



Millennial e centennial rivoluzioneranno il mondo. Almeno quello dell'abitare. Studenti, innanzitutto. Ma anche giovani professionisti e viaggiatori che, oltre al budget, guardano a un'esperienza di condivisione di spazi e relazioni. È a questi utenti che vorrebbe guardare – sempre più anche in Italia – chi investe nello *student housing*. Che non sono solo appartamenti per studenti, ma servizi, spazi comuni e di condivisione che diventano “stile di vita” e di lavoro, anche dopo la laurea. Ma non è facile.

Se ne è parlato a Milano, tra addetti ai lavori, nel corso del seminario dedicato allo **Student Housing** e ai nuovi format dell'abitare e organizzato da Cdv management conference.

L'offerta residenziale «giovane»

A fronte di un bacino di utenza potenziale di 800mila persone, l'offerta residenziale per universitari e professionisti, nel 2018, non si è mossa, lasciando scoperto il problema della carenza di alloggi accessibili.

A fronte di oltre 1,7 milioni di iscritti nell'anno accademico 2017/2018 (di cui 29 mila provenienti dall'estero). l'offerta è stata di circa 54mila posti letto, con l'offerta abitativa gestita da enti convenzionati che copre solo il 7,7% del fabbisogno. Al netto delle spese vive, quantificate in circa 180 euro al mese, in media si parla di 320 euro al mese per una camera singola. Ma è la media di Trilussa. A Milano, ad esempio, si arriva a 580 euro al mese, a Firenze a 360 euro, a Roma a 430 euro e a Bologna a 450 euro al mese a stanza singola.

Gli studentati

«In Italia – ha detto Emanuele Ottina, presidente di **Acp Sgr** – esiste un notevole gap da colmare tra domanda ed offerta di studentati privati di nuova generazione. La popolazione studentesca in Italia rappresenta circa il 17% di quella totale europea. Tuttavia, la quota di posti letto privati disponibile è del 2,3%, ovvero fra le più basse d'Europa».

«Nell'anno accademico 2017/2018 – ha affermato Francesca Zirnstein, direttore generale di **Scenari Immobiliari** – le immatricolazioni sono cresciute del 6 per cento. Ma il forte interesse degli investitori istituzionali verso questo prodotto residenziale che è in crescita in tutta Europa, si scontra con l'inadeguatezza del sistema urbanistico. Troppe regole, troppo frammentate, anche da città a città, lentezze burocratiche scoraggiano gli investitori istituzionali».

Un puzzle di regole in base alla città

«Ci si scontra – ha aggiunto Vanessa Boato, partner di **K&L Gates** – con un quadro normativo italiano che dà ai Comuni poteri residuali. Quindi, estremamente frammentato. Nella pianificazione territoriale “locale” c'è grande confusione sulle destinazioni d'uso delle residenze universitarie. E quindi sugli oneri, sui vincoli per la riqualificazione delle aree e della loro gestione. Per alcuni sono “alloggi sociali”, per altri sono assimilati a “strutture recettive” o “locazioni temporanee”. A Milano, le residenze universitarie rientrano sotto la categoria “servizi”. Poi accade come in città attigue, Firenze e Sesto fiorentino. Per la prima, gli studentati rientrano nel comparto “direzionale”, nella seconda sono strutture turistico-recettive». Insomma, per grandi investitori, anche esteri, che spesso programmano un investimento su più città, il quadro diventa complesso e incorrere in errori è facile.